

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 03.01.2022	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. 2021/0362 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan W 23.2 - Hilpertstraße / Deutsche-Telekom-Allee - (Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses und zur Offenlage)

Vorlage vom: 13.12.2021

Beschlussvorschlag:

Änderung des Aufstellungsbeschlusses

1. Der Aufstellungsbeschluss vom 13.02.2020 zum Bebauungsplan W 23.2 - Hilpertstraße / T-Online-Allee -, zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans W 23 – Hilpertstraße Nord – für das Gebiet Gemarkung Darmstadt, Flur 43, Flurstücke Nr. 1/98, 1/99, 1/100, 1/101, 1/102 nördlich der Hilpertstraße sowie westlich der Deutsche-Telekom-Allee wird aufgrund der Namensänderung der T-Online-Allee in Deutsche-Telekom-Allee im Titel geändert. Die Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines zeitgemäßen Gewerbegebietes mit u.a. Flächen für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Offenlagebeschluss

2. Zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und dem Entwurf des Bebauungsplans W 23.2 gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die in den Anlagen 1 und 2 (datenschutzrelevant) zusammengefassten Stellungnahmen ein. Der vorläufigen Prüfung der Stellungnahmen (**Anlage 1 und 2**) wird zugestimmt.
3. Dem vorliegenden Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 23.2 - Hilpertstraße / Deutsche-Telekom-Allee - (**Anlage 3**, Plan ist in Parlis einsehbar und wird im Falle von Präsenzsitzungen aufgehängt/ausgelegt), der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 4**) und den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser wird zugestimmt.
4. Die öffentliche Auslegung und die Einstellung in das Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 BauGB des vorliegenden Entwurfes des Bebauungsplans W 23.2 – Hilpertstraße / Deutsche-Telekom-Allee - mit seiner Begründung mit Umweltbericht, den im Plan enthaltenen Satzungen sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wird beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zu beteiligen.

Anlagen:	Anlage 1: Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Anlage 2: Vorläufige Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (datenschutzrelevante Anlage) Anlage 3: Entwurf zum Bebauungsplan W 23.2 (Plan ist in Originalgröße in Parlis einsehbar und wird im Falle von Präsenzsitzungen aufgehängt/ausgelegt) Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan W 23.2
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2021/0362 vom 13.12.2021

Für das Grundstück des ehemaligen Commundo Hotels in der Hilpertstraße 27, Gemarkung Darmstadt, Flur 43, Flurstücke Nr. 1/98, 1/99, 1/100, 1/101, 1/102 nördlich der Hilpertstraße sowie westlich der Deutsche-Telekom-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 Gebietsart „Sondergebiet für Polizei- und Fernmeldebehörde“ der vom Eigentümer geplanten Nutzung als Gewerbegebiet entgegensteht.

Den 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. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand mit Beschluss des Magistrats der Wissenschaftsstadt Darmstadt vom 13.01.2021 im Zeitraum zwischen dem 22.01.2021 bis einschließlich 22.02.2021 statt.

Städtebauliche Konzeption

In den letzten Jahren wurde auf dem Grundstück durch die Telekom ein Hotel betrieben, welches im Jahr 2018 durch einen privaten Eigentümer übernommen wurde und sich weiterhin in Betrieb befindet. Der Eigentümer beabsichtigt das Plangrundstück neu zu ordnen und zu überbauen. Hierbei soll, verteilt auf 3 Baufelder, ein Gewerbegebiet mit einer Geschossfläche von max. 85.000 m² für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude entstehen. Die Anzahl der Vollgeschosse prägt sich je nach Baufeld unterschiedlich aus und reicht von sechs bis max. zwölf Vollgeschosse. Mit einer angedachten Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen in den Erdgeschossen des Plangebietes (u.a. Gastronomie), soll die Entstehung eines lebendigen Bürostandes erfolgen. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, wie noch während der frühzeitigen Beteiligung vorgesehen, wird aufgrund regionalplanerischer Vorgaben nicht mehr verfolgt. Für die planerische Neuordnung des Grundstückes soll das bestehende Hotel abgerissen werden.

Grünstruktur und Klimaschutz

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich im Bestand ein mit Bäumen und Sträuchern dicht bewachsener Erdwall, welcher durch den Bebauungsplanentwurf zum Erhalt geschützt werden soll. Im Plangebiet werden Grünflächen neu angelegt, die unterschiedlich als Rasen- und Wiesenfläche oder mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden. Im städtebaulichen Entwurf werden zwischen einzelnen Gebäudeteilen Innenhöfe deutlich, welche ebenfalls begrünt werden und als Aufenthaltsfläche dienen sollen. Für alle Gebäude im Plangebiet ist eine Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt, was zusätzlich zu den anderen Pflanz- und Grünmaßnahmen zu einem positiven Ergebnis in der Eingriffs- und Ausgleichbilanz führt. Auf den Dachflächen sind, in Kombination mit der Dachbegrünung, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zu errichten. Es ist angedacht die Gebäude entsprechend den Kriterien des KfW-40-Programms zu planen und zu errichten.

Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über zwei Zufahrten an das bestehende Straßenverkehrsnetz angebunden. Eine Zufahrt befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebiets entlang der Deutsche-Telekom-Allee, die andere Zufahrt befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes entlang der Hilpertstraße. Das Plangebiet ist ebenfalls über Busverbindungen der HEAG an das Darmstädter ÖPNV-Netz angebunden. Der ruhende Verkehr soll ausschließlich in einer Tiefgarage untergebracht werden. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Kurzzeitparkende, mobilitätseingeschränkte Personen, Car-Sharing-Angebote

und ein gewisser Anteil der zu errichtenden Fahrradabstellplätze. Um die KFZ-Fahrten der zukünftigen Nutzenden des Plangebietes zu reduzieren, wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Die entsprechenden Vorschläge und die Umsetzung hieraus (u.a. Errichtung von Car-Sharing-Stationen) werden durch einen städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss mit dem Eigentümer vereinbart.

Zu 1:

Da in der Zwischenzeit der Name der T-Online-Allee in Deutsche-Telekom-Allee geändert wurde, wurde ebenfalls der Titel des Bebauungsplanentwurfes angepasst. Die Anpassung des Titels im Bebauungsplanentwurf erfordert ebenfalls eine Änderung des am 13.02.2020 gefassten Aufstellungsbeschlusses. Mit dem geänderten Aufstellungsbeschluss soll der bisherig verwendete Titel durch den neuen Titel W 23.2 - Hilpertstraße / Deutsche-Telekom-Allee - ersetzt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt unverändert.

Zu 2:

In **Anlage 1** wurden die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum Bebauungsplan W 23.2 zusammengefasst und entsprechend geprüft.

In **Anlage 2 (datenschutzrelevante Anlage)** wurden die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum Bebauungsplan W 23.2 zusammengefasst und entsprechend geprüft.

Es handelt sich bei den **Anlagen 1 und 2** um vorläufige Abwägungstabellen, die nach der Offenlage fortgeschrieben werden. Über die endgültige Abwägung wird erst im Rahmen des Satzungsbeschlusses, gemeinsam mit den zur Offenlage eingehenden Stellungnahmen, entschieden.

Zu 3. und 4.:

Nach dem Offenlagebeschluss der Stadtverordnetenversammlung erfolgt die öffentliche Bekanntmachung im Darmstädter Echo zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einstellung der Auslegungsunterlagen in das Internet gem. § 4a Abs. 4 BauGB.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel beteiligt.

Dezernat III

Michael Kolmer
Stadtrat

Vorab werden übersandt:

- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)
- 10 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs N 8.4.4 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung