

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 17.03.2023	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. 2023/0080 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 erneuten Offenlage)

Vorlage vom: 02.03.2023

Beschlussvorschlag:

Beschluss der erneuten Offenlage

1. Zur Begründung mit Umweltbericht und dem Entwurf des Bebauungsplans W 23.2 gingen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) die in den **Anlagen 1 und 2 (datenschutzrelevant)** zusammengefassten Stellungnahmen ein. Der vorläufigen Prüfung der Stellungnahmen (**Anlage 1 und 2**) wird zugestimmt.
2. Dem vorliegenden Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 23.2 - Hilpertstraße / Deutsche-Telekom-Allee – mit den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser (**Anlage 3**, Plan ist in Parlis einsehbar und wird im Falle von

Präsenzsitzungen aufgehängt/ausgelegt) und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 4**) wird zugestimmt.

3. Dem als **Anlage 5 (datenschutzrelevant)** beigefügten, vom Vertragspartner bereits einseitig unterzeichneten, städtebaulichen Vertrag wird zugestimmt.
4. Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB des vorliegenden Entwurfes des Bebauungsplans W 23.2 – Hilpertstraße / Deutsche-Telekom-Allee mit den im Plan enthaltenen Satzungen, seiner Begründung mit Umweltbericht, sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und die Einstellung dieser Unterlagen in das Internet gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wird beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel erneut zu beteiligen.

Anlagen:	Anlage 1: Vorläufige Abwägungstabelle der Träger öffentlicher Belange Anlage 2: Vorläufige Abwägungstabelle der Öffentlichkeit (datenschutzrelevant) Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplans W 23.2 Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf W 23.2 Anlage 5: Städtebaulicher Vertrag (datenschutzrelevant)
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage:	☒
-------------------------------------	-------------------------------------

Folgekosten:	☐ Ja	☒ Nein
---------------------	-----------------------------	--

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 02.03.2023:

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. Der Beschluss zur Offenlage und der Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 10.02.2022 gefasst. Die Offenlage fand im Zeitraum vom 28.02.2022 bis einschließlich 30.03.2022 statt. Da während der Offenlage Einwendungen bzgl. der Planunterlagen bei der Stadtverwaltung eingegangen sind, die die Grundzüge der Planung betreffen, wurden daraufhin vereinzelte Festsetzungen des Bebauungsplans (**blau markiert**) angepasst oder neu eingefügt. Insbesondere handelt es sich dabei um eine bedingte Reduzierung der Geschossfläche aufgrund der Erkenntnisse des überarbeiteten Mobilitätskonzeptes sowie verpflichtende Festsetzungen zur Bereitstellung erneuerbarer Energien. Diese Änderungen dienen als Veranlassung für eine erneute Offenlage der Planunterlagen.

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 vorerst max. 77.500 m² für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude entstehen. Mit einer bedingten Festsetzung ist die Geschossfläche auf 85.000 m² erweiterbar. Während der ersten Offenlage war im Bebauungsplanentwurf noch eine Geschossfläche von insgesamt max. 85.000 m² ohne bedingte Festsetzung vorgesehen. Da sich während der ersten Offenlage herausstellte, dass einige Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes nicht durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden können und somit eine leistungsfähige Erschließung des Vorhabens nicht gesichert ist, musste das Mobilitätskonzept überarbeitet werden und im Bebauungsplan als Folge daraus eine bedingte Reduzierung der Geschossfläche auf 77.500 m² erfolgen. Hiermit ist eine leistungsfähige Erschließung des Bebauungsplangebietes nun gegeben. 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 Bürostandortes erfolgen. 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 verpflichtend zu errichten. Es ist angedacht durch einen städtebaulichen Vertrag zu regeln, dass die Gebäude entsprechend den Kriterien des KfW-40-Programms zu planen und zu errichten sind.

Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über zwei Zufahrten an das bestehende Straßenverkehrsnetz angebunden. Eine Zufahrt befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebiets an der Deutsche-Telekom-Allee, die andere Zufahrt befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes an der Hilpertstraße. Das Plangebiet ist ebenfalls über Busverbindungen der HEAG mobilo GmbH 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 festgelegter 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 den städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer vereinbart.

Zu 1:

In **Anlage 1** wurden die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie in der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf W 23.2 und der Begründung mit Umweltbericht zusammengefasst und entsprechend geprüft.

In **Anlage 2 (datenschutzrelevant)** wurden die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf W 23.2 und der Begründung mit Umweltbericht zusammengefasst und entsprechend geprüft.

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

Zu 2. und 4.:

Nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur erneuten Offenlage erfolgt die öffentliche Bekanntmachung im Darmstädter Echo zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 S.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 erneut beteiligt.

Zu 3.:

Im als Anlage 5 (**datenschutzrelevant**) beigefügten städtebaulichen Vertrag werden zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes weitergehende Regelungen getroffen, zu deren Durchführung sich der Vertragspartner verpflichtet hat. Hierzu zählen u.a. die Errichtung von Platzbereichen, Innenhöfen, Geh- und Radwegen innerhalb des Plangebietes, der Umgang mit Gebäudestandards und der Einsatz erneuerbarer Energien, Umsetzung von Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept sowie die Herstellung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen. Nach der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung zum städtebaulichen Vertrag wird dieser von der Stadt (Magistrat) gegengezeichnet, womit dieser rechtskräftig wird.

Dezernat III

Michael Kolmer
Stadtrat

Vorab werden übersandt:

- Akten (z. Hd. des Berichterstatters)
- 13 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs W 23.2 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung