

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 15.08.2023	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. 2023/0218 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

**Betreff: Bebauungsplan W 23.2 - Hilpertstraße / Deutsche-Telekom-Allee -
(Satzungsbeschluss)**

Vorlage vom: 08.08.2023

Beschlussvorschlag:

1. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB gingen die in Anlage 1 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung (**Anlage 1**) abschließend entschieden.
2. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB gingen die in Anlage 2 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der jeweiligen Prüfung (**Anlage 2, datenschutzrelevante Anlage**) abschließend entschieden.

3. Dem Entwurf des Bebauungsplans W 23.2 mit den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser (**Anlage 3**) und der dazugehörigen Begründung (**Anlage 4**) wird zugestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans W 23.2 - mit den im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser (**Anlage 3**) wird zur Satzung beschlossen.

Anlagen:	Anlage 1 - Abschließende Prüfung der Stellungnahmen der TÖB Anlage 2 - Abschließende Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit Anlage 3 - Bebauungsplan W 23.2 (wird zu den Sitzungen aufgehängt / ausgelegt) Anlage 4 - Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan W 23.2
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein
--

Zusätzlich für alle Vorlagen aus dem Bereich des Hochbaus anzugeben:

Klimarelevanz des Vorhabens:		
Auswirkungen auf Stadtklima:	☐ ja	☐ nein
Auswirkungen auf THG-Emissionen:	☐ gering ¹⁾	☐ mittel/groß ²⁾
Beteiligung Amt f. Klimaschutz & Klimaanpassung:	☐ ja	☐ nein
<i>Zusätzlich bei Beschlüssen zur Baufreigabe:</i>		
Wurden Optimierungspotentiale ausgeschöpft?	☐ ja	☐ nein
Falls nein, Kompensationsmaßnahmen festgelegt?	☐ ja	☐ nein

1) bis 10 Tonnen Kohlendioxid-Äquivalente (CO_{2e}) pro Jahr, 2) über 10 Tonnen CO_{2e} pro Jahr.

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 08.08.2023:

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 – durchgeführt 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 betrafen, wurden daraufhin vereinzelte Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst oder neu eingefügt. Insbesondere handelte es sich dabei um eine bedingte Reduzierung der Geschossfläche aufgrund der Erkenntnisse des überarbeiteten Mobilitätskonzeptes sowie verpflichtende Festsetzungen zur Bereitstellung erneuerbarer Energien. Diese Änderungen haben eine erneute Offenlage der Planunterlagen gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB erfordert, welche nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.05.2023 im Zeitraum vom 30.05.2023 bis einschließlich 30.06.23 durchgeführt wurde. Die erneute Beteiligung wurde auf die neuen o.g. Inhalte hin eingeschränkt und ergab keine planrelevanten Erkenntnisse mehr, sodass zum Abschluss des Planungsverfahrens der Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung nun zur Satzung beschlossen werden kann.

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, wenn über ein Gutachten nachgewiesen werden kann, dass die Erschließung leistungsfähig erfolgen kann. 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. Im städtebaulichen Vertrag ist geregelt, 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 Nutzer des Plangebietes zu reduzieren, wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Die entsprechenden Vorschläge und die Umsetzung hieraus (u.a. Errichtung von Car-Sharing-Stationen) wurden in dem städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer vereinbart, der am 11.05.2023 (MV 2023/0080) von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Zu 1.:

In **Anlage 1** wurden die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die in der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die in der erneuten, eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf W 23.2 und der Begründung mit Umweltbericht zusammengefasst und abschließend geprüft.

Zu 2.:

In **Anlage 2 (datenschutzrelevant)** wurden die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) sowie die in der erneuten, eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf W 23.2 und der Begründung mit Umweltbericht zusammengefasst und abschließend geprüft.

Zu 3.:

Dem Entwurf des Bebauungsplans W 23.2 – Hilpertstraße / Deutsche-Telekom-Allee – (**Anlage 3**), einschließlich der im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser, ist mit seiner Begründung (**Anlage 4**) zuzustimmen.

Zu 4.:

Der Entwurf des Bebauungsplans W 23.2 – Hilpertstraße / Deutsche-Telekom-Allee – (**Anlage 3**), einschließlich der im Plan enthaltenen Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen

und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser,) ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen. Der Bebauungsplan, tritt anschließend durch öffentliche Bekanntmachung im Darmstädter ECHO in Kraft.

Dezernat III

Michael Kolmer
Stadtrat

Vorab werden übersandt:

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