

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 19.06.2015	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. 2015/0227 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan W 59 - Hilpertstraße Nordost -
(Aufstellungsbeschluss)**

Vorlage vom: 11.06.2015

Beschlussvorschlag:

Für das Gebiet des ehemaligen PTZ (Posttechnisches Zentralamt) in der Hilpertstraße 31, mit den Grundstücken Gemarkung Darmstadt, Flur 43, Nr. 1/38 und Flur 44 Nr. 1/4 tlw. zwischen der Hilpertstraße, dem westlich angrenzenden Gewerbegrundstück Hilpertstraße 35, dem Westwald, dem Süden der Wohnbebauung am Pupinweg, den Gewerbeflächen des TZ-Rhein-Main und dem östlich angrenzenden Grundstück Hilpertstraße 27 ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans W 23 – Hilpertstraße Nord – und zur Aufhebung des Bebauungsplans W 14.1 aufzustellen mit der Zielsetzung, eine gewerbliche Nachnutzung der Gebäude des ehemaligen Posttechnischen Zentralamts zu ermöglichen.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2015/0227 vom 11.06.2015:

Gegenstand dieser Vorlage ist die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans W 23, Hilpertstraße Nord, aus dem Jahr 1976 sowie des rechtskräftigen Bebauungsplans W 14.1 aus dem Jahr 1984 im Bereich des Grundstücks Hilpertstraße 31, Posttechnisches Zentralamt PTZ in Darmstadt durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Anlass der Planung

Das Posttechnische Zentralamt wurde 1989 speziell für die Nutzung der Bundespost als Vorgängerin der Deutsche Post AG auf dem Grundstück Hilpertstraße 31 errichtet. Das derzeitige Planungsrecht lässt dementsprechend ausschließlich eine Postnutzung zu. Bei einer Grundstücksfläche von ca. 75.000 m² umfasst die vermietbare Grundfläche ca. 57.000 m².

Im Rahmen einer sale-and-lease-back-Transaktion im Jahr 2000 wechselte das Objekt den Eigentümer und wurde in Folge ausschließlich an die Deutsche Post AG zurück vermietet. Der Single-Tenant Mietvertrag mit der Deutschen Post AG läuft Ende 2015 aus und wird nicht verlängert. Die Deutsche Post AG wird den Standort für das Posttechnische Zentralamt PTZ in der Hilpertstraße 31 aufgeben. Es ist auch nicht vorgesehen, dass eine andere postspezifische Nachfolgenutzung erfolgen soll. Es besteht daher Anlass, das Objekt einer neuen Nutzung zuzuführen.

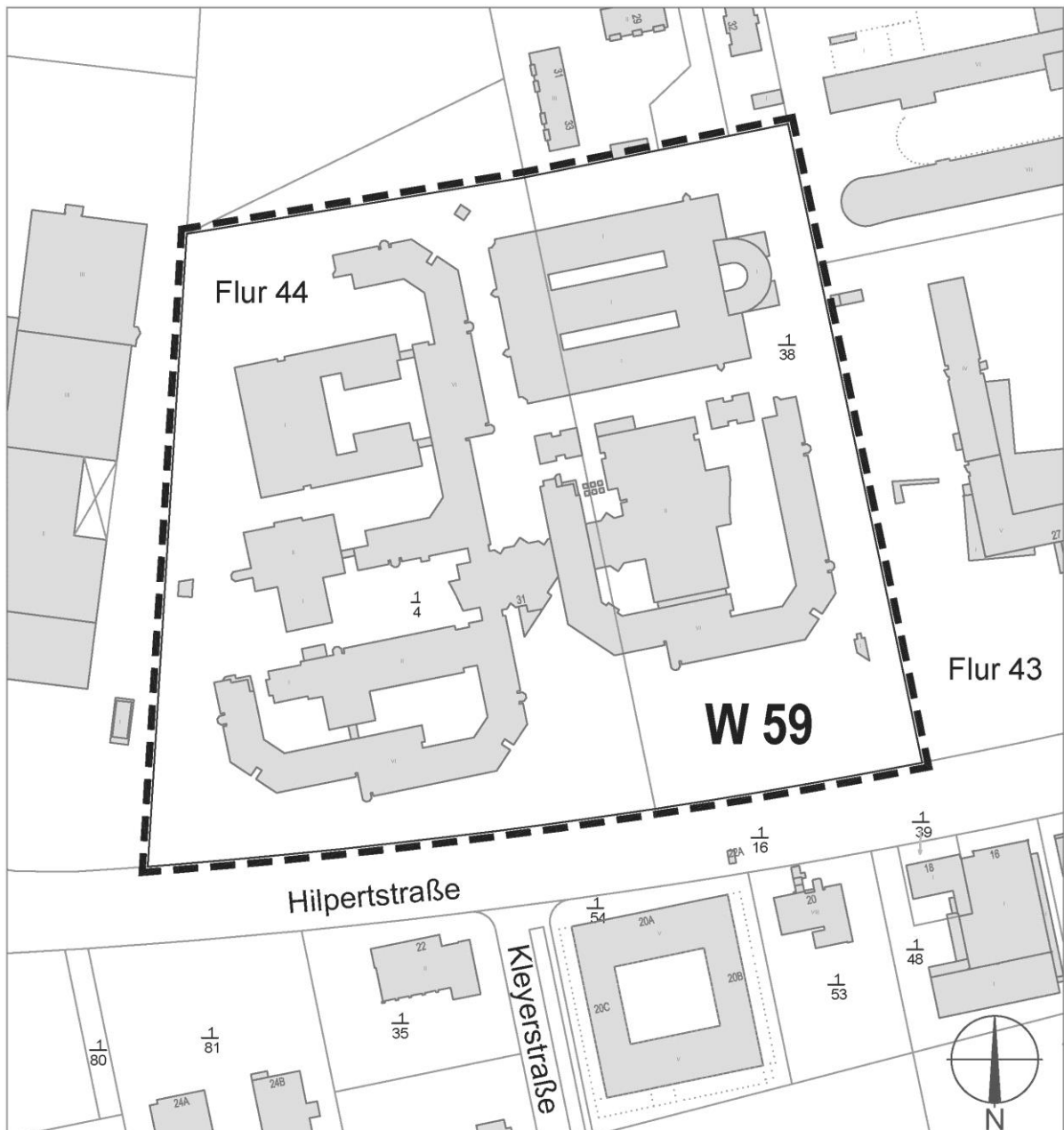
Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für die Nachnutzung der Gebäude des ehemaligen Posttechnischen Zentralamts als gewerbliche Flächen geschaffen werden. Anstelle der derzeitigen Nutzung als Sondergebiete SO für Polizei und Fernmeldebehörde, bzw. SO für die Zwecke der Deutschen Bundespost, soll im Plangebiet die Nutzung als Gewerbegebiet GE festgesetzt werden.

Es wird angestrebt, das bestehende Objekt in der Hilpertstraße 31 zur Stärkung des Angebots an innerstädtischen Gewerbeflächen mit gewerblichen Nutzungen, insbesondere mit Büronutzungen, nach zu nutzen. In der Wissenschaftsstadt Darmstadt besteht ein steigender Bedarf an gewerblichen Flächen für die Technikbranche sowie Start-up-Unternehmen. Aufgrund des Standortes und der Gebäudekonzeption bieten sich diese Flächen für ein Technologie- und Gründerzentrum an. So können gerade für technologieorientierte Unternehmensgründungen attraktive Flächen angeboten werden. Der Gebäudebestand eignet sich für diese Nutzung gut, so dass eine Umnutzung desselben verfolgt wird. Eine Ergänzung der Büronutzung durch eine Hotelansiedlung wird derzeit geprüft. Zusätzlich könnte eine ergänzende Nutzung durch ein Fitnessstudio entstehen. Diese wäre ebenfalls im Gebäudebestand zu verorten. Baulich versteht sich die Maßnahme damit als Bestanderhaltung und Umnutzung. Es ist keine Nachverdichtung oder prinzipielle Umstrukturierung des Standortes beabsichtigt, sondern eine attraktive und differenzierte gewerbliche Nutzung im Bestand.

Festlegung und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Grundstücks Hilpertstraße 31 in Darmstadt. Es wird im Süden durch die Hilpertstraße begrenzt. Im Westen schließt sich eine gewerblich genutzte Fläche an, im Norden zum Teil der Westwald und das Wohngebiet um den Pupinweg. Die östliche Grenze wird von den Gewerbeflächen des TZ- Rhein-Main sowie der Hilpertstraße 29 (u.a. Commundo, Tagungshotel Darmstadt) gebildet.



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans W 59

Erfordernis der Planaufstellung / Geltendes Planungsrecht

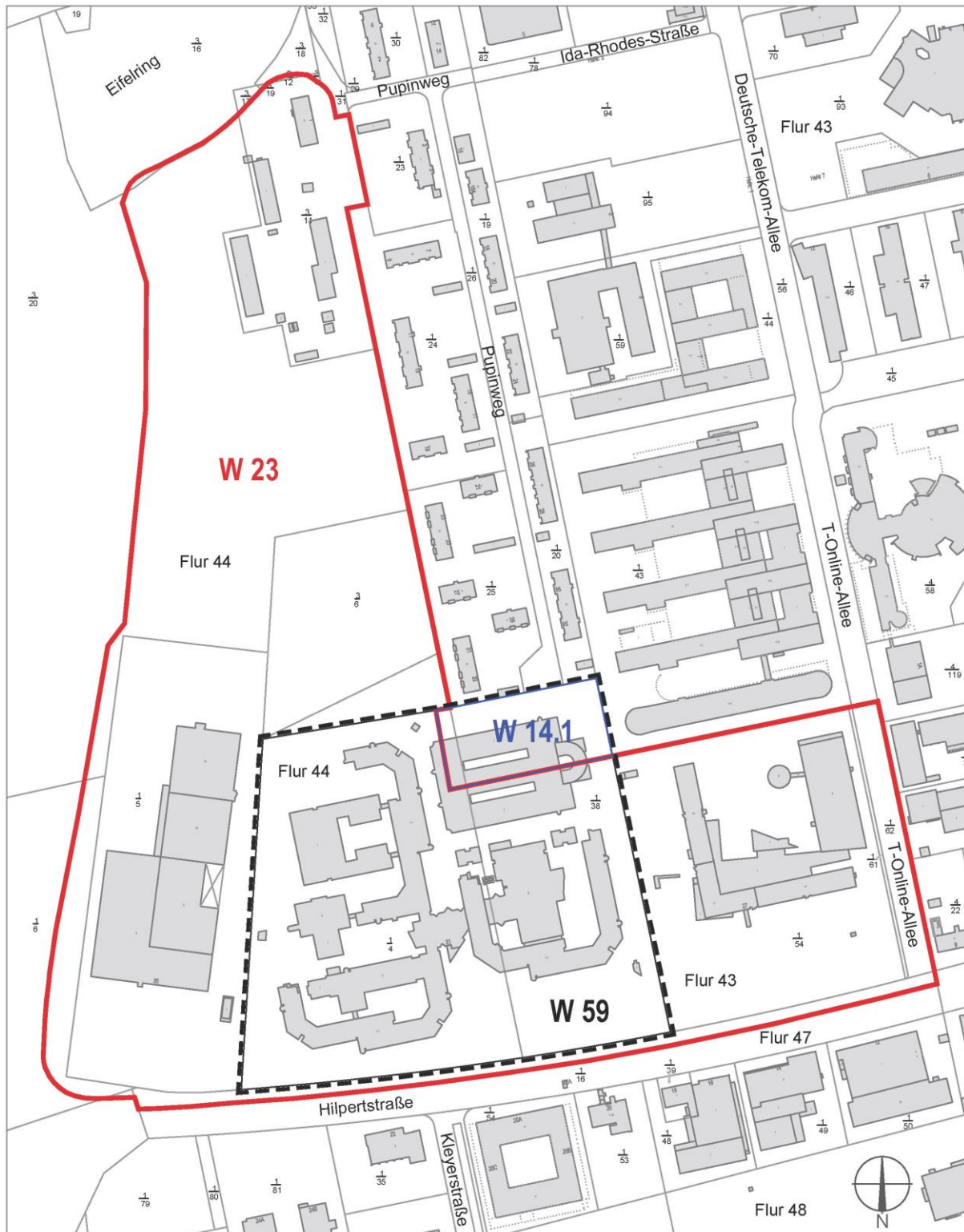
Im Regionalplan Südhessen 2010, in Kraft getreten am 17. Oktober 2011, wird das Plangebiet als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO 2013 anstelle des bestehenden Sondergebiets SO ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan somit an die Ziele der Raumordnung angepasst und als aus dem Regionalplan entwickelt anzusehen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Wissenschaftsstadt Darmstadt, in Kraft getreten am 01.04.2006, wird das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im FNP wird zur Stärkung der Wirtschaftsentwicklung für die „Weststadt Darmstadt“ der Ausbau des sekundären und tertiären Sektors als Planungsziel formuliert. Das Plangebiet liegt in einem Quartier, das Teilbereich der Weststadt Darmstadt ist. Hier ist ein umfassendes und differenziertes Standortangebot zu entwickeln. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzen und entspricht somit den Darstellungen des

Flächennutzungsplans. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans ist für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht notwendig.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich von zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen. Ein Großteil des Plangebiets überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan W 23, in Kraft getreten am 14.05.1976.

Für den neuen Geltungsbereich ist im Bebauungsplan W 23 eine Fläche als Sondergebiet SO, Polizei und Fernmeldebehörde, sowie im Randbereich des gültigen Rechtsplans private Grünfläche festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,6, einer BMZ von 3,0 und fünf Vollgeschossen festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise.



Überdeckung der Bebauungspläne W 23 und W 14.1 durch den Geltungsbereich W 59

Im Nord-Osten des Plangebiets überdeckt dieses vollständig den noch rechtskräftigen Teil des Bebauungsplans W 14.1, in Kraft getreten am 10.09.1985. Hier sind ein Sondergebiet für Zwecke der Deutschen Bundespost und ebenfalls private Grünflächen festgesetzt. Die zulässige GRZ liegt bei 0,6, BMZ bei 3,0 und die Zahl der Vollgeschosse bei ein bis fünf Geschossen.

Die Festsetzung der Sondergebiete für Zwecke der Polizei und der Post wird mit dem Auszug des Mieters Deutsche Post AG obsolet und steht einer geplanten Umnutzung als Gewerbegebiet entgegen. Da mit der Änderung der Art der Nutzung die Grundzüge der Planung betroffen sind, kann im Wege einer Befreiung oder einfachen Änderung keine Abhilfe geschaffen werden. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Schaffung von Planungsrecht ist notwendig. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplans zum gegenwärtigen Zeitpunkt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die Dezernentin III:

Cornelia Zuschke
Stadträtin

Darmstadt, den 11.06.2015
61.2 zim Nst. 2603