

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 11.11.2015	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. 2015/0508 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

**Betreff: Bebauungsplan W 59 - Hilpertstraße Nordost - (Änderung des
Aufstellungsbeschlusses und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung)**

Vorlage vom: 10.11.2015

Beschlussvorschlag:

1. Der am 23.07.2015 gefasste Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan W 59 wird dahin gehend geändert, dass kein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen ist, sondern ein regulärer Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB mit städtebaulichem Vertrag zur Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger.
2. Den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum Bebauungsplan W 59 (**Anlage**) 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.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt bei der Stadtbauverwaltung - Stadtplanungsamt - durch Auslegung der unter Punkt 2. genannten Unterlagen für die Dauer eines Monats mit gleichzeitiger Gelegenheit zur Äußerung und

Erörterung für die Öffentlichkeit. Diese Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt schriftlich parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung.

Punkt 1 ist von der Stadtverordnetenversammlung zu beschließen.

Die Punkte 2 und 3 sind von der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis zu nehmen.

Anlagen: W 59 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2015/0508 vom 10.11.2015:

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.

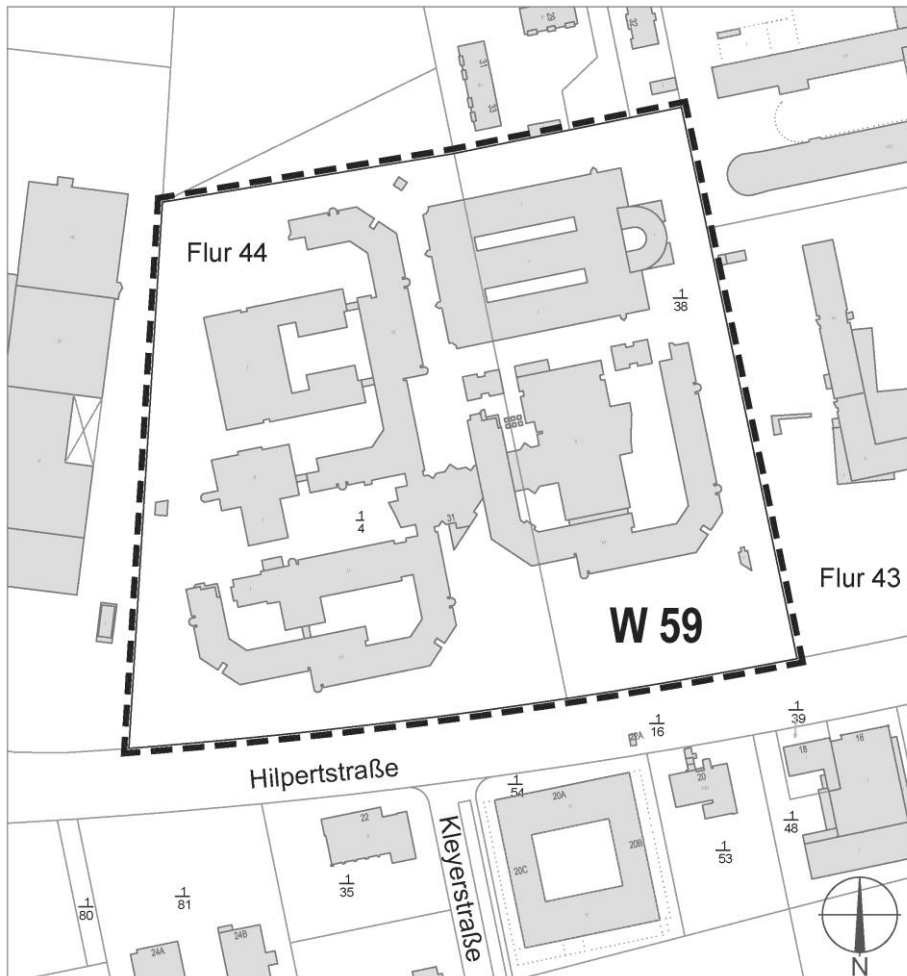
Zu 1.:

Am 23.07.2015 hat die Stadtverordnetenversammlung einen Aufstellungsbeschluss (Vorlage-Nr. 2015/0227) für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 59 - Hilpertstraße Nordost - gefasst. Zu dieser Zeit wurde die Planungsabsicht als Vorhaben eingestuft und somit ein Verfahren nach § 12 BauGB eingeleitet.

Da es sich jedoch aufgrund des schon vorhandenen Gebäudebestandes, der lediglich eine Umnutzung erfahren, jedoch unverändert weiterbestehen soll, nicht um ein „Vorhaben“ im Sinne des BauGB handelt, ist ein als fester Bestandteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörender Durchführungsvertrag, der neben der Kostenregelung mit dem Investor regelmäßig die Verpflichtung enthält, ein Vorhaben in einer gewissen Zeit zu realisieren, nicht sinnvoll.

Aus diesem Grund soll nun unter Beibehaltung des Geltungsbereiches und der Zielsetzung der Planung ein regulärer Bebauungsplan aufgestellt werden, der von einem städtebaulichen Vertrag begleitet wird, der in erster Linie die Übernahme der Kosten des Bauleitplanverfahrens durch den Vorhabenträger und daneben weitere im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtende Inhalte regelt. Dieser Vertrag wird bei einem späteren Verfahrensschritt (Offenlage oder Satzungsbeschluss) den Beschlussvorlagen als Anlage beigelegt.

Der Beschlusspunkt 1 ist vom Magistrat und anschließend von der Stadtverordnetenversammlung zu beschließen.



Geltungsbereich des Bebauungsplans W 59

Zu 2.:

Zum Bebauungsplan W 59 - Hilpertstraße Nordost - wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erarbeitet (**Anlage**). Diese Unterlagen können nach dem Beschluss des Magistrats für das weitere Verfahren verwendet werden.

Zu 3.:

Das BauGB schreibt in § 3 Abs. 1 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vor, die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig zu unterrichten und allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Dazu erfolgt eine einmonatige öffentliche Auslegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zum Bebauungsplan W 59 (**Anlage**) beim Stadtplanungsamt, mit der zugleich den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gegeben wird, ihre Stellungnahmen im Stadtplanungsamt vorzubringen und zu erörtern. Dies wird ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich werden die Unterlagen in das Internet eingestellt.

Mit der frühzeitigen Beteiligung wird nach dem Magistratsbeschluss begonnen.
Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB schriftlich von der Planung informiert.

*Die Beschlusspunkte 2 und 3 sind vom Magistrat zu beschließen und anschließend von der
Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis zu nehmen.*

Die Dezernentin III:

Cornelia Zuschke
Stadträtin

Darmstadt, den 10.11.2015
III/61.2 zim Nst. 2603