

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 18.04.2016	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. 2016/0158 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 51101-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bebauungsplan W 59 - Hilpertstraße Northwest - (Offenlagebeschluss)

Vorlage vom: 14.04.2016

Beschlussvorschlag:

1. Zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum Bebauungsplan W 59 – Hilpertstraße Northwest – gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die in Anlage 1 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen und deren Prüfung **(Anlage 1)** werden zur Kenntnis genommen. Sie stellen eine vorläufige Abwägungstabelle dar.
2. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen zum Vorentwurf und den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung des Bebauungsplans W 59 – Hilpertstraße Northwest – die in Anlage 2 zusammengefassten Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen und deren Prüfung **(Anlage 2, datenschutz-relevante Anlage)** werden zur Kenntnis genommen. Sie stellen eine vorläufige Abwägungstabelle dar.

3. Dem erarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan W 59 – Hilpertstraße Nordwest – der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 3**) und der im Plan enthaltenen Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen wird zugestimmt.
4. Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan W 59 – Hilpertstraße Nordwest – (**Anlage 4**) für das Grundstück Hilpertstraße 31 zur Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans W 23 und zur Aufhebung des Bebauungsplans W 14.1 ist mit der zugehörigen Begründung und der im Plan enthaltenen Satzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Anlagen:	Anlage 1: W 59 Vorläufige Abwägungstabelle TÖB Anlage 2: W 59 Vorläufige Abwägungstabelle Öffentlichkeit Anlage 3: W 59 Begründung mit Umweltbericht Anlage 4: W 59 Bebauungsplanentwurf
-----------------	---

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

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2016/0158 vom 14.04.2016:

Das ehemalige 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 ausschließlich eine Nutzung zu Post- oder Polizeizwecken zu.

Der Mietvertrag mit der Deutschen Post AG lief Ende 2015 aus. Die Deutsche Post AG hat den Standort für das Posttechnische Zentralamt PTZ in der Hilpertstraße 31 aufgegeben. Bei einer Grundstücksfläche von ca. 75.000 m² umfasst die vermietbare Grundfläche des derzeitigen Gebäudebestandes ca. 57.000 m².

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 rechtmäßig.

Aus diesem Grund wurde der Aufstellungsbeschluss am 15.12.2015 geändert, so dass unter Beibehaltung des Geltungsbereiches und der Zielsetzung der Planung ein regulärer Bebauungsplan aufgestellt werden kann, der von einem städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Kosten des Bauleitplanverfahrens durch den Vorhabenträger und weiterer im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtender Inhalte begleitet werden wird. Dieser Vertrag wird zum Satzungsbeschluss den Beschlussvorlagen als Anlage beigelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans W 59 überdeckt einen Teil des Bebauungsplans W 23 und den noch rechtskräftigen Teil des Bebauungsplans W 14.1.

Mit Beschluss vom 18.11.2015 (V.-Nr. 2015/0508) stimmte der Magistrat den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum Bebauungsplan W 59 – Hilpertstraße Nordwest – sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan W 59 in Form einer öffentlichen Auslegung der Planungsunterlagen erfolgte vom 23.11.2015 bis einschließlich 23.12.2015. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel hierzu schriftlich.

Zu 1.:

In **Anlage 1** wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 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 59 zusammengefasst und entsprechend geprüft.

Zu 2.:

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum Bebauungsplan W 59 wurden in **Anlage 2** zusammengefasst und entsprechend geprüft.

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

Zu 3. und 4.:

Der Entwurf des Bebauungsplans W 59 – Hilpertstraße Nordwest – (**Anlage 4, wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt**) und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 3**) liegen vor.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs W 59 mit der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgt nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Darmstädter Echo.

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

Die Dezernentin III:

Cornelia Zuschke
Stadträtin

Vorab werden übersandt:

- 9 Exemplare des Bebauungsplanentwurfs W 59 für die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung
- Akten z. Hd. des Berichtstatters

Darmstadt, den 14.04.2016
61.2 zim Nst. 2603