

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0577/2016
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 G 112	Datum 12.04.2016	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 03.05.2016

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	22.09.2016	Ö
Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim	Anhörung	17.05.2016	N
Stadtrat	Entscheidung	04.10.2016	Ö

Betreff:

Antrag der Paul Parey Invest GmbH vom 15.01.2016 zur Einleitung eines Verfahrens für den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Medienwerkstatt mit Studierendenwohnheim“, gem. § 12 BauGB im Bereich des Bebauungsplanes „Kisselberg (G 112)“ hier: Ablehnung des Antrages gem. § 12 Abs. 2 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 05.09.2016

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 16.09.2016

gez.
Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, **der Stadtrat** beschließt den Antrag der Paul Parey Invest GmbH vom 15.01.2016 zur Einleitung eines Verfahrens für den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Medienwerkstatt mit Studierendenwohnheim“ gem. § 12 Abs. 2 BauGB abzulehnen.

1. Exkurs zur "Vorgeschichte" des gestellten VEP-Antrages

Die Mittelrhein-Verlag GmbH – vertreten durch Herrn Marco Herzmann – hatte bereits im vergangenen Jahr 2015 bei der Stadt Mainz wegen eines Studierendenwohnheimes im Bereich "Kisselberg" formlos angefragt. Im Rahmen eines verwaltungsinternen Gespräches war diese Gesellschaft darüber informiert worden, dass der gültige Bebauungsplan "Kisselberg (G 112)" dieser angefragten Nutzung entgegenstehen würde. Die hierfür erforderliche Änderung des Bebauungsplanes "G 112" würde aus der Sicht der Stadtentwicklung sehr kritisch gesehen.

Vor diesem Hintergrund hatte sich der Stadtvorstand im März 2015 mit der Thematik befasst und sich gegen die angefragte studentische Wohnnutzung bzw. die teilweise Änderung des "G 112" ausgesprochen. Dieses Votum des Stadtvorstandes wurde dem Vorhabenträger seitens Herrn Oberbürgermeister Ebling daraufhin schriftlich mitgeteilt. Die Ablehnung wurde damit begründet, dass wegen des zwischenzeitlich deutlich gewachsenen Angebotes im Bereich "Studierendenwohnheime" die Stadt Mainz derzeit keinen Bedarf sieht, bestehende und hochwertige Dienstleistungsstandorte wie den "Kisselberg" auch nur teilweise aufzugeben, um den Bau weiterer Wohnheime zu ermöglichen.

Ungeachtet dessen wurde Herr Herzmann darüber informiert, dass er rein formal die Option habe, einen offiziellen Antrag für die Aufstellung eines "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP)", zwecks Änderung des gültigen Bebauungsplanes "G 112" zu stellen. Herrn Herzmann wurden dabei die einzureichenden Unterlagen genannt, auf deren Grundlage er ein entsprechendes Verfahren beantragen könne. Auf die o.g. (ablehnenden) inhaltlichen Aspekte wurde Herr Herzmann stets hingewiesen.

2. Antrag VEP "Medienwerkstatt mit Studierendenwohnheim"

Im Januar 2016 stellt nunmehr die "Paul Parey Invest GmbH" den Antrag nach § 12 BauGB zur Einleitung eines Verfahrens für einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Inhaltlich geht es dabei um die Errichtung einer "Medienwerkstatt mit Studierendenwohnheim" im Bereich des geltenden Bebauungsplanes "Kisselberg (G 112)". Wie zuvor soll der Bebauungsplan "G 112" durch den beantragten VEP entsprechend geändert werden.

Die "Paul Parey Invest GmbH" hat als Anlagen zu dem nunmehr offiziellen VEP-Antrag die für die Einleitung eines VEP-Verfahrens erforderlichen Unterlagen mit eingereicht. Diese Unterlagen sind für die Entscheidung über die Einleitung des VEP-Verfahrens inhaltlich geeignet und ausreichend. Nach § 12 BauGB besteht somit die gesetzliche Pflicht, dass die städtischen Gremien und zuletzt der Stadtrat über die Einleitung des VEP-Verfahrens befinden müssen.

In dem zu diesem VEP-Antrag eingereichten Grundriss-Lageplan ist lediglich in einem einzigen Raum, der von seiner Flächengröße her eher einem gemeinschaftlichen, studentischen Aufenthaltsraum entspricht, die Nutzung "Medienwerkstatt" angegeben. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass in den (nicht gelieferten) Grundrissplänen für die Obergeschosse, ausschließlich (studentisches) Wohnen vorgesehen ist. Diese Flächendispositionen lassen erkennen, dass mit dem beantragten Vorhaben von der Paul Parey Invest GmbH nahezu ausschließliche eine studentische Wohnnutzung verfolgt wird, die eigentlich im Widerspruch zu der eigens formulierten Nutzungsart "Medienwerkstatt **mit** Studierendenwohnheim" steht.

3. Beteiligung/Stellungnahmen der städtischen Fachämter

Die dem VEP-Antrag beiliegenden Unterlagen wurden den in der Hauptsache tangierten Fachämtern zugesandt, um aus der jeweiligen fachlichen Sicht eine Stellungnahme einzuholen. Nachfolgend ist das jeweilige fachliche Spektrum aufgezeigt, auf dessen Grundlage die städtischen Gremien entscheiden können, ob der gestellte VEP-Antrag von der Stadt Mainz angenommen oder nicht angenommen wird.

Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit

Aufgrund der anstehenden Projekte zur Schaffung von Wohnraum für Studierende, u.a. im Bereich des Zoll- und Binnenhafens mit einem Entwicklungspotential von ca. 4500 m² Bruttogeschossfläche (BGF) sowie einem weiteren studentischen Wohnheim in der Mombacher Straße, wird auf absehbare Zeit der Bedarf an studentischen Wohnungen bzw. Wohnheimplätzen als gesättigt bewertet.

12 - Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen

Die Paul Parey Invest GmbH verfolgt mit der nun vorgelegten Planung die gleichen Planungsintentionen wie bereits 2015. Die Unterlagen weisen ein Studentenwohnheim mit ca. 400 Plätzen aus. Im Grundriss-Lageplan ist lediglich in einem einzigen Raum die Nutzung "Medienwerkstatt" angegeben. Das Schwergewicht der Nutzung liegt also ganz eindeutig im Bereich des (studentischen) Wohnens. In den ergänzenden Antragsinformationen weist der Investor im Übrigen selbst das geplante Gebäude als Objekttyp "Studentenwohnheim" aus.

Der Kesselberg stellt eine Gewerbefläche dar, die aufgrund ihrer verkehrlichen Anbindung und ihrer Nähe zum Hochschulcampus für hochwertige Tertiärnutzungen prädestiniert ist. Gewerbliche Flächen mit solchen Lagequalitäten sind in Mainz nur begrenzt vorhanden und sollten daher entsprechenden Nutzungen vorbehalten sein.

Demgegenüber stehen für den Bau studentischer Wohnanlagen Standortalternativen an anderen Stellen des Stadtgebietes zur Verfügung, wie z.B. das derzeit im Bau befindliche Wohnheim mit rund 1000 Plätzen auf dem Aurelisgelände entlang der Mombacher Straße.

Eine studentische oder sonstige Wohnnutzung sollte auf diesem Gelände nicht (weiter) verfolgt werden.

67 – Grün und Umweltamt

Lärmschutz - Das Gebiet ist stark durch Verkehrslärm ausgehend von der Saarstraße belastet. Die Verkehrsgeräusche betragen bis zu ca. 65 dB(A) am Tag und bis zu ca. 60 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden damit um 10 bis 15 dB(A) überschritten, die von Mischgebieten um 5 bis 10 dB(A). Unter Lärmschutzaspekten ist die Planung mit der Hauptnutzung Wohnen daher kritisch einzuschätzen. Insbesondere die Planung von Einzelapartments mit Ausrichtung zur Saarstraße ist aus Lärmschutzgründen negativ zu beurteilen. Die Verortung von Stellplätzen im Innenhof wird aus Sicht des Lärmschutzes abgelehnt.

Landschafts- und Ortsbild - Resultierend aus den Ergebnissen der stadtklimatischen und landespflegerischen Untersuchungen zum Bebauungsplan G112 enthält dieser Festsetzungen zur erforderlichen stadtklimagerechten Bauweise (u.a. Bauhöhe, Durchlüftungsachsen, Pflanzvorgaben) und grünordnerische Festsetzungen u.a. zur Übergrünung der Stellplätze und quantitative und qualitative Vorgaben zur Begrünung der Freiflächen. Die Festsetzungen wurden im Entwurf des VEP-Rechtsplanes zwar im Wesentlichen übernommen, spiegeln sich im Entwurf des VEP-Vorhabenplanes aber nicht wieder.

Lokalklima - Der geltende Bebauungsplan G 112 setzt sowohl aus stadtklimatischen Gründen als auch aus stadtgestalterischer Sicht NN-Höhen als Obergrenzen für die baulichen Anlagen fest. Eine Überschreitung ist nicht vorgesehen. Vor diesem Hintergrund ist die im Entwurf und im Bebauungsplan vorgesehene Überschreitung durch Treppenhäuser etc. um bis zu 2,50 zu überdenken.

Darüber hinaus werden seitens des 67 – Grün und Umweltamtes weitere fachliche Aspekte zu den Themenbereichen "Natur- und Artenschutz", "Bodenschutz, Altlasten und Wasserwirtschaft", "Klimaschutz und Energie" sowie "Freiräume und Grünplanung" vorgetragen, die im Rahmen der hier interessierenden Grundsatzentscheidung nur nachrangig zu bewerten sind.

4. Fazit und weitere Vorgehensweise

Aus fachlicher Sicht soll an den Inhalten des geltenden Bebauungsplanes "Kisselberg (G 112) uneingeschränkt festgehalten werden, der für den hier interessierenden Standort Dienstleistungsgewerbe verbindlich vorsieht. Die in der Stadt Mainz für diese Nutzung noch verfügbaren Flächen sollten nicht weiter reduziert werden, zumal der Bedarf an studentischem Wohnen, infolge der Realisierung bzw. der konkreten Projektierung mehrerer aktueller Vorhaben gesättigt ist. Des Weiteren wird der vorgesehene direkt an der vielbefahrenen Saarstraße gelegene Standort, für eine mehr- oder weniger "reine" Wohnnutzung als problematisch angesehen.

Der Bebauungsplan "Kisselberg (G 112) sollte somit im Zuge des beantragten VEP nicht geändert werden. In Folge dessen sollte der im Januar 2016 von der "Paul Parey Invest GmbH" gestellte Antrag nach § 12 BauGB zur Einleitung eines Verfahrens für einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) "Medienwerkstatt mit Studierendenwohnheim" von der Stadt Mainz abgelehnt werden.

Nach erfolgtem, ablehnenden Beschluss seitens der städtischen Gremien, zuletzt durch den Stadtrat, wird der "Paul Parey Invest GmbH" schriftlich mitgeteilt, dass ihr Antrag zur Einleitung eines Verfahrens für einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) "Medienwerkstatt mit Studierendenwohnheim" von der Stadt Mainz abgelehnt wird.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Es sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

6. Kosten

Es sind keine Kosten erkennbar, die sich aus diesem Projekt heraus für die Stadt Mainz ergeben.

7. Alternativen

Nach wie vor gilt für das hier interessierende Areal der Bebauungsplan "Kisselberg (G 112)". Hiernach ist eine breite Palette an Dienstleistungsbetrieben (Büros etc.) und Forschungseinrichtungen zulässig. So wäre die im Rahmen dieses VEP-Antrages beantragte "Medienwerkstatt" als reiner Dienstleistungs- oder Forschungsbetrieb, von der Nutzungsart her auf der Grundlage des

"G 112" allgemein zulässig und brauchte keine Änderung des geltenden Bauplanungsrechtes;
gleiches gilt für ein Hotel.