

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

| | | |
|---|---------------------|-----------------------------|
| öffentlich | | Drucksache Nr. 2013/2010 |
| Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/Dez. VI / 61 26 HM 94 | Datum 02.11.2010 | TOP |

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

| Beratungsfolge Gremium | Zuständigkeit | Datum |
|------------------------|---------------|------------|
| Stadtrat | Entscheidung | 03.11.2010 |

Betreff:

Bauleitplanverfahren "Goßlerweg (H 94) (Aufstellungsbeschluss)"
Bebauungsplanentwurf "Goßlerweg (H 94)"
hier: - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Absatz 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister vorzulegen

Mainz, 03.11.2010

Gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Jens Beutel
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtrat** beschließt in Kenntnis der Vorlage den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Absatz 1 BauGB zu dem Bebauungsplanentwurf "Goßlerweg (H 94)".

1. Sachverhalt

Nach der Verlagerung der Musikhochschule in den Universitäts-Campus in der Binger Straße, konnte für das freigewordene Gebäude im Bereich Binger Straße/Saarstraße keine adäquate Anschlussnutzung gefunden werden. Nach den Vorstellungen des Eigentümers des Gebäudes (Land Rheinland-Pfalz) und in Abstimmung mit dem Studierendenwerk Mainz wurde nunmehr an diesem Standort eine Studierendenwohnanlage im Rahmen einer Bauvoranfrage beantragt.

Unverändert besteht eine hohe Nachfrage nach "Studentischem Wohnen" in Mainz. Das Wohnheim entsteht in räumlicher Nähe zur Johannes-Gutenberg-Universität und bietet eine sehr gute ÖPNV-Anbindung (Straßenbahnhaltestelle vor der Haustür, kurze fußläufige Erreichbarkeit des Hauptbahnhofes etc.).

In der Vergangenheit hat dieser stadträumliche Bereich beidseitig der Binger Straße eine städtebauliche und stadtgestalterische Aufwertung erfahren. So konnte westlich der Binger Straße die flankierende, mehrgeschossige Straßenrandbebauung "Peter-Cornelius-Konservatorium" und auf der gegenüberliegenden Straßenseite das "Intercity-Hotel" als Solitärbauwerk realisiert werden. Schon einige Jahre früher wurde auf dem Gelände einer ehemaligen Autowerkstatt, zwischen der Unteren Zahlbacher Straße und der Saarstraße, der Neubau der Arbeitsagentur Mainz realisiert. Auch zukünftig soll dieses Gebiet, als "Stadttor nach Mainz", analog zu den bislang erfolgten baulichen Entwicklungen eine kontinuierliche und ansprechende städtebauliche wie auch stadtgestalterische Aufwertung erfahren.

Für das geplante Wohnheim wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer mehrgeschossigen Studierendenwohnanlage mit ca. 275 Zimmern bei der Stadt Mainz eingereicht. Aktuell besteht kein gültiger Bebauungsplan, sodass sich planungsrechtlich der Bereich nach § 34 BauGB beurteilen würde.

In Anlehnung an die genannten Projekte ist zu befürchten, dass die o. g. städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen von dem beantragten Neubau an diesem exponierten Standort nicht erfüllt werden können. Hinzu kommt, dass wegen der unmittelbaren Lage des Baugrundstückes an einer der Hauptverkehrsstraßen nach Mainz der Standort erheblichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt ist. Der Bau- Sanierungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.10.2010 das Einvernehmen zur Bauvoranfrage nicht erteilt und die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Lösung

Um die qualitätvollen städtebaulichen Rahmenbedingungen dieses Standortes nachhaltig und insgesamt zu gewährleisten und an den bisherigen "Anstrengungen" zur städtebaulichen Aufwertung dieses Areals weiterhin festzuhalten, soll für diesen Bereich, auf der Grundlage der o. g., städtebaulichen Rahmenbedingungen, ein entsprechendes Baurecht geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Goßlerweg (H 94)" soll an dieser sehr signifikanten und exponierten städtebaulichen Lage innerhalb des Stadtgefüges, an der Nahtstelle zwischen dem Stadtteil Hartenberg/Münchfeld und dem Hauptbahnhof Mainz, eine qualitative städtebauliche Entwicklung langfristig gesichert werden.

Aus diesem Grund werden neben dem Areal des geplanten Studierendenwohnheims sowohl der Bereich einschließlich der bestehenden Tankstelle (Pariser Straße) als auch die städtebaulich unbefriedigenden genutzten Flächen auf der anderen Seite des Goßlerweges bis zum Peter-Cornelius-Konservatorium (Binger Straße) mit in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes einbezogen.

In dem Bebauungsplan "H 94" sollen vor allem die Gebäudefluchten über Baugrenzen und Baulinien, die Gebäudehöhen in Form konkret festgesetzter Trauf- oder Firsthöhen die Ausbildung der Dachlandschaften, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie die Gestaltung der rückseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt werden. Neben den gestalterischen Aspekten sind auch umweltbezogene Fragen - hier insbesondere der Lärmschutz - im Bebauungsplanverfahren zu klären.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wird aus vorgenannten Gründen die Entscheidung über die planungsrechtliche Zulässigkeit der beantragten Studierendenwohnanlage, gem. § 15 Absatz 1 BauGB für den Zeitraum von bis zu 12 Monaten zurückgestellt (siehe parallele Beschlussvorlage Nr. 2019/10).

3. Flächennutzungsplan

Nach den Darstellungen des FNP der Stadt Mainz ist der betroffene Bereich sowohl als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hochschule" als auch als "gewerbliche Baufläche" dargestellt. Im weiteren Bauleitplanverfahren wird geklärt, ob eine parallele Änderung des FNP erforderlich sein wird.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Goßlerweg (H 94)" umfasst von Ost nach West die Parzellen 48/19, 49/1, 49/3 (teilweise), 116 (teilweise; "Gosslerweg"), 50/2, 47/8, 51/4, 51/3, 51/5, 53/5, 53/6 und 53/2.
Alle Parzellen liegen in der Gemarkung Mainz, Flur 16.

5. Teilweise Überplanung des Bebauungsplanes "H 51"

Der räumliche Geltungsbereich des "H 94" überplant die westliche Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Geschäftsbauten Binger Straße 16-22 (H 51)".

6. Kosten

Die entstehenden Kosten für das Bebauungsplanverfahren "H 94" werden im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Finanzielle Auswirkungen zu 2. und 3.

[] ja, Stellungnahme Amt 20 Anlage 1
[x] nein