

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich	Datum	Drucksache Nr. 0058/2011
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 - Le 1	14.01.2011	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 25.01.2011

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	03.02.2011	Ö
Stadtrat	Entscheidung	16.02.2011	Ö
Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg	Kenntnisnahme	08.02.2011	Ö
Ortsbeirat Mainz-Drais	Kenntnisnahme	07.04.2011	Ö

## Betreff:

Bebauungsplanverfahren "Seniorenzentrum Lerchenberg (Le 1)"

hier: - Erneuter Aufstellungsbeschluss

- Planstufe I

- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 18.01.2011

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz,

Jens Beutel  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen / der **Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg** und der **Ortsbeirat Mainz-Drais** nehmen zur Kenntnis / der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bebauungsplanverfahren

- den erneuten Aufstellungsbeschluss,

- Fortsetzung Betreff siehe Seite 2 -

- Fortsetzung Betreff -

- auf der Grundlage des modifizierten städtebaulichen Konzeptes die Vorlage in Planstufe I,
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren.

## 1. Sachverhalt

Das Gelände auf dem Lerchenberg östlich des Regenrückhaltebeckens an der Hangkante zur Draiser Senke war bereits mehrmals Gegenstand von Bauleitplanverfahren. Im Jahr 1999 wurde ein Verfahren bis kurz vor den Satzungsbeschluss geführt ("B 147"). Das Projekt wurde aber seitens des Investors aufgegeben. Im Jahr 2002 wurde das zweite Verfahren, beantragt von einem neuen Vorhabenträger, ebenfalls bis kurz vor den Satzungsbeschluss geführt ("B 149"). Das sich nach wie vor im Eigentum der Stadt Mainz befindliche Grundstück wurde aufgrund eines Ausschreibungsverfahrens danach erneut zum Verkauf angeboten. Das abermals gestartete Bebauungsplanverfahren wurde auch hier bis kurz vor die Offenlage des Bebauungsplanes geführt, das Projekt wurde Mitte des Jahres 2010 vom Investor ebenfalls aufgegeben. Zum wiederholten Male sieht damit ein Investor stets aus eigenen, in der Regel wirtschaftlichen Gründen, von einer Realisierung eines Projektes an diesem Standort ab. Dies hat zur Konsequenz, dass die jedes Mal relativ weit gediehenen Bauleitplanverfahren wieder von vorne begonnen werden mussten.

Mittlerweile gibt es mit der SOKA-Bau erneut einen Interessenten für das Plangebiet. Neben den bereits o. g. Flächen am Ortsrand soll zudem das zwischen ursprünglichem Plangebiet und der südlich angrenzenden Hochhausbebauung liegende Grundstück in das Projekt miteinbezogen werden. Planerisch tätig ist im Auftrag des Investors das Büro Planquadrat aus Darmstadt. Geplant ist die Errichtung von überwiegend seniorenge rechten Wohnungen auf Grundlage eines modifizierten städtebaulichen Konzeptes.

## 2. Planungserfordernis

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan "Lerchenberg Zentrum (B 46)" als nicht überbaubare Fläche eines allgemeinen Wohngebietes (WA) festgesetzt. Damit ist das geplante Vorhaben nach geltendem Baurecht derzeit nicht realisierbar.

Um die Zulässigkeit des Vorhabens herstellen zu können, besteht planungsrechtlicher Handlungsbedarf. Der Bebauungsplan "Le 1" überplant in seinem räumlichen Geltungsbereich zukünftig den rechtskräftigen Bebauungsplan "Lerchenberg-Zentrum (B 46)".

### **3. Modifiziertes städtebauliches Konzept und inhaltliche Ausrichtung**

Die SOKA-Bau, welche zugleich Eigentümer der südlich angrenzenden Hochhausbebauung ist, plant auf dem bereits mehrmals projektierten Grundstück ein hochwertiges Wohnquartier zu entwickeln. Derzeit sind im südlich gelegenen Hochhaus ca. 138 Wohnungen mit einer zunehmend älter werdenden Mieterschaft belegt. Langfristige Mietverhältnisse sind hier die Regel, gleichzeitig lässt sich jedoch eine steigende Nachfrage nach altengerechten Wohnungen verzeichnen. Mit dem geplanten Projekt soll der bestehenden Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum im Stadtteil Mainz-Lerchenberg im Allgemeinen und der oben beschriebenen Nachfrage im unmittelbaren Umfeld des projektierten Gebiets im Speziellen nachgekommen werden.

Die SOKA-Bau plant die Errichtung von ca. 92 barrierefreien bzw. altengerechten Wohnungen. Diese sollen überwiegend als 2-Zimmer-Wohnungen umgesetzt werden. Zudem sollen aber auch Familien mit einem größeren Wohnflächenbedarf ein differenziertes Wohnangebot erhalten (3-Zimmer-Wohnungen), sodass letztendlich eine vielschichtige Mieterschaft von einem barrierefreien Quartier profitieren und ein gemeinsames Miteinander gefördert werden sollen.

Die Wohnungen werden altengerecht ausgestattet sein und gleichzeitig so konzipiert werden, dass durch erweiterte interne Bewegungsflächen auch rollstuhlgerechte Wohnungen bei Bedarf eingerichtet werden können.

Das in allen früheren Bebauungskonzepten vorgeschlagene "Alten- und Pflegeheim" ist aktuell nicht vorgesehen, da die SOKA-Bau nicht über die hierfür erforderliche Organisationsformen verfügt.

Das städtebauliche Konzept basiert auf dem Ansatz, dass sich die geplanten Einzelgebäude um einen zentralen, innenliegenden, gemeinschaftlichen Quartiersplatz gruppieren. Ergänzend dazu sind in den naturnahen Randlagen Gärten und Freiflächen vorgesehen. Da ein attraktives Wohnquartier immer aus dem Zusammenspiel von individuellen Gestaltungswünschen und der städtebaulichen Grobstruktur entsteht, soll der Gestaltung der Freiflächen und Außenbereiche eine ebenso große Bedeutung wie dem einzelnen Wohnhaus zukommen.

## **4. Bauleitplanverfahren**

### **4.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahre 2000 stellt für das hier projektierte Gelände eine Wohnbaufläche (W) dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht erforderlich.

### **4.2 Bebauungsplan als Angebotsplanung mit städtebaulichem Vertrag**

Das bereits für das Vorgängerprojekt eingeleitete Bebauungsplanverfahren "Le 1" wurde als "Angebotsplanung" durchgeführt. Diese Form des Bebauungsplanes soll auch für das neue Projekt aufrechterhalten werden. Dies bedeutet, dass die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Le 1" so getroffen werden, dass sie unabhängig von einem bestimmten Vorhabenträger in Zukunft Gültigkeit haben werden.

Hintergrund für diese Vorgehensweise sind die o. g. "Erfahrungen" aus den früheren Projekten, da auch dieses Bauvorhaben letztendlich scheitern könnte und ein Verfahren für einen "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP)" wieder in Gänze durchzuführen wäre. Bei einem Angebotsbebauungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens zumindest das für das projektierte Grundstück erforderliche Bauplanungsrecht nach Maßgabe eines geeigneten städtebaulichen Gesamtkonzeptes, auch für einen abermals neuen Interessenten, gegeben.

Spezielle projektbezogene Regelungen und Vereinbarungen zwischen dem Investor und der Stadt Mainz, die über den gesetzlichen Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen, können parallel in einem städtebaulichen Vertrag niedergelegt werden. Dieser Vertrag würde parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet und zu gegebener Zeit den städtischen Gremien vorgelegt werden.

### **4.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Mainz-Lerchenberg, Gemarkung Bretzenheim, Flur 15 sowie Gemarkung Mainz-Drais, Flur 3 und wird begrenzt

im Norden durch:

- die nördliche Grenze des Flurstücks 149/7, Gemarkung Mainz-Drais, Flur 3,

im Osten durch:

- die westliche Fahrbahnbegrenzung der Regerstraße,
- die östliche Grenze des Flurstücks 149/12 und die nördliche Grenze des Flurstücks 149/6, beide Gemarkung Mainz-Bretzenheim,

im Süden durch:

- die nördliche Fahrbahnbegrenzung der Regerstraße,

im Westen durch:

- die westliche Grenze der Flurstücke 153, 154/2, 155, die östliche Grenze des Flurstücks 148, die westliche Grenze des Flurstücks 149/12, die westliche Grenze des Flurstücks 149/7 alle Gemarkung Mainz-Bretzenheim.

### **4.4 Weiteres Verfahren**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits im Rahmen des geplanten Vorgängerprojektes durchgeführt. Da dieser Verfahrensschritt in erster Linie der Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Umweltprüfung dient und dies bereits für das neu zu bebauende Grundstück umfangreich ermittelt worden ist, ist die Durchführung der frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB nicht erneut erforderlich. Diese Vorgehensweise ist legitim, da im Baugesetzbuch explizit darauf hingewiesen wird, dass das Verfahren auch bei einer Änderung der Planung mit den gemäß Baugesetzbuch vorgeschriebenen darauffolgenden Verfahrensschritten fortgeführt werden soll. Der Vermerk zu diesem ersten bereits durchgeführten Verfahrensschritt liegt der Vorlage zur Information bei.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für das Vorgängerprojekt fand bereits in der Zeit vom 12.10.2009 bis 09.11.2009 im Aushangverfahren statt. Da sich die Planung deutlich geändert hat, soll dieser Verfahrensschritt zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit nochmals im Aushangverfahren durchgeführt werden.

Im Anschluss daran kann das Bebauungsplanverfahren mit dem Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fortgesetzt werden. Bis dahin werden auch die erforderlichen Gutachten sowie ein Entwurf des Umweltberichtes, in dem die neue Planung berücksichtigt wird, vorliegen. Diese Unterlagen werden den städtischen Gremien im Rahmen der nachfolgenden Planstufe II zur Entscheidung vorgelegt.

*Anlagen:*

- 1. Bebauungsplanentwurf mit modifiziertem städtebaulichen Konzept*
- 2. Begründungsentwurf*
- 3. Vermerk "Frühzeitige Behördenbeteiligung"*

Finanzielle Auswirkungen

- ja, Stellungnahme Amt 20 Anlage 1  
 nein