

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0445/2011
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 Go 112/1.Ä	Datum 30.03.2011	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 05.04.2011

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim	Anhörung	05.04.2011	N
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	13.04.2011	N
Stadtrat	Entscheidung	13.04.2011	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "G 112/1. Ä"

Bebauungsplanverfahren "Kisselberg - 1. Änderung (G 112/1. Ä)"

hier: - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

- Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren

gemäß § 13a BauGB

- Vorlage in Planstufe I

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange

- Vorlage in Planstufe II

- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur

Offenlage

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 31.03.2011

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Jens Beutel
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

**- siehe folgende Seite -
Beschlussvorschlag:**

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bebauungsplanverfahren

1. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
2. das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen,
3. die Vorlage in Planstufe I
4. auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu verzichten,
5. die Vorlage in Planstufe II
6. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
7. die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchzuführen.

1. Sachverhalt

Die Stadt Mainz hat am 17.09.1992 den Bebauungsplan "G 112 Kesselberg" erlassen, mit dem Flächen für die Büronutzung, Dienstleistungsbetriebe und Forschungseinrichtungen ausgewiesen wurden. Bislang sind im Planbereich des Bebauungsplans "G 112" jedoch erst Teile der angebotenen Flächen mit Forschungs- und Dienstleistungsbetrieben entsprechend der mit diesem Bebauungsplan beabsichtigten Planung und Zielsetzung bebaut.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Saarstraße erstreckt sich, ebenfalls bis zum Europakreisel, das Hochschülerweiterungsgelände "B 158" mit dem bereits realisierten ersten Bauabschnitt der Fachhochschule Mainz und einem Studierendenwohnheim. Große Flächenanteile dieses Bebauungsplangebietes sind noch unbebaut und werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Eine kurzfristige Inanspruchnahme dieser Flächen ist ohne die hierzu notwendige Erschließung und den Flächenankauf nicht möglich. Auf Grund der zurzeit fehlenden Flächenverfügbarkeit sollen im direkten Umfeld des Hochschülerweiterungsgeländes alterna-

tive Erweiterungsmöglichkeiten für Hochschulnutzungen, hochschulnahes Gewerbe und Wohnungen für Studierende geschaffen werden. Hierzu bietet sich ein Teilbereich des Kisselberges an, der bis heute noch unbebaut und nur durch die Saarstraße von dem Hochschulerweiterungsgelände getrennt ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan "G 112", der hier ein Sondergebiet für Büronutzung, Dienstleistungsbetriebe und Forschungseinrichtungen festsetzt, muss zu diesem Zweck an die geänderten Nutzungsabsichten angepasst werden. Ein Investor ist bereits an die Stadt Mainz herangetreten, um auf einem Teil dieser Fläche ein Studierendenwohnheim zu errichten.

2. Erfordernis und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan "Kisselberg - 1. Änderung (G 112/1.Ä)" soll die Entwicklung von Hochschulnutzungen bzw. hochschulnahen Dienstleistungs- und Forschungseinrichtungen sowie von Studierendenwohnheimen in Teilen des heutigen Dienstleistungsgebietes "Kisselberg" ermöglichen.

Da die beabsichtigte Nutzung nicht in einem Baugebiet der §§ 2-10 BauNVO untergebracht werden kann, ist hierfür die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes erforderlich. Zu diesem Zweck muss der rechtskräftige Bebauungsplan "Kisselberg (G 112)" in einem Teilbereich geändert werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kisselberg – 1. Änderung (G 112/1.Ä)" liegt in der Gemarkung Gonsenheim, Flur 8 und umfasst Teile des Flurstücks 496/4. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,27 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den südlichen Rand der Isaac-Fulda-Allee und des Kreisels am Ende der Isaac-Fulda-Allee,
- im Osten durch die Oberkante der Böschung parallel zur Koblenzer Straße,
- im Süden durch die Wegeparzelle Flurstück 497, parallel zur Saarstraße,
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 496/4 und einer gedachten Linie in deren Verlängerung nach Süden, die das Flurstück 496/4 schneidet.

4. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "G 112/1.Ä" bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundfläche) unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m².

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor.

Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die berührten Umweltbelange werden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

5. Darstellung des Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Tertiäre Einrichtungen" dargestellt. Bei der nunmehr vorgesehenen Nutzung "Hochschule/ hochschulnahes Gewerbe" handelt es sich im erweiterten Sinn ebenfalls um tertiäre Einrichtungen. Die Inhalte des Bebauungsplanes "G 112/1.Ä" stimmen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes überein. Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "G 112/1.Ä" ist nicht erforderlich.

6. Weiteres Verfahren

Auf Grundlage des in Planstufe II beschlossenen Bebauungsplanentwurfes soll in einem nächsten Schritt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und parallel hierzu das Anhörverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

7. Kosten

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten für Gutachten werden durch den derzeitigen Vorhabenträger übernommen. Öffentliche Flächen sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht enthalten. Der Stadt Mainz entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Kosten.

Finanzielle Auswirkungen:

- ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)
 nein