

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1256/2011
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 O 61	Datum 22.07.2011	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 09.08.2011

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	18.08.2011	N
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	24.08.2011	N
Stadtrat	Entscheidung	31.08.2011	Ö

Betreff:

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Berliner Siedlung West - VEP (O 61)"

- hier:
- Entscheidung über die Einleitung gemäß § 12 Abs. 2 BauGB und den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
 - Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
 - Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 29.07.2011

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Jens Beutel
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** / der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt** empfiehlt, der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bauleitplanentwurf

1. die Einleitung gem. § 12 Abs. 2 BauGB und den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB,

2. das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen,
3. auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu verzichten.

1. Ausgangslage

Das Plangebiet (Berliner Straße 33 und 35) liegt etwa 2 km vom Stadtzentrum entfernt am westlichen Rand der Berliner Siedlung und verfügt über eine Fläche von rund 18.700 m².

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Hochhäuser (Baujahr ca. 1964), die bisher der Unterbringung von Lernschwestern des Universitätsklinikums Mainz dienten. Wegen baulicher Mängel wurden die Gebäude 2006 geräumt und stehen seitdem leer. Auf den Hochhäusern befinden sich Antennenanlagen für den Mobilfunk mit längerfristigen Nutzungsverträgen (nördliches Gebäude bis Ende 2011, südliches Gebäude bis Mitte 2012).

Das Universitätsklinikum Mainz beabsichtigt den Verkauf des Grundstückes; allerdings bedarf der Fortbestand der Hochhäuser einer umfassenden Sanierung. Die baulichen Gegebenheiten und die statische Konstruktion lassen jedoch wenige Änderungen zu - die Schaffung zeitgemäßen Wohnraumes stellt sich somit als sehr schwierig und kostspielig dar. Die Niederlegung der Gebäude sowie eine Neubebauung liegen daher näher.

In der jüngeren Vergangenheit gab es von Investorensseite dahingehend mehrere Anläufe, das Grundstück zu verwerten - bisher allerdings erfolglos.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 287 in Flur 29 der Gemarkung Mainz und wird fast vollständig von Fußwegen umschlossen.

Im Norden grenzt weitere Wohnbebauung (Hochhäuser) an, im Osten und Süden soziale und kirchliche Einrichtungen (Schulen, Kindergarten, Kirchen) und im Westen eine 4- bis 5-geschossige Wohnbebauung. Im Nordwesten schließt das Plangebiet an das Naherholungsgebiet Wildgrabental an.

Das Grundstück verfügt im Nordosten über einen Anschluss an die Berliner Straße sowie im Südwesten an die Generaloberst-Beck-Straße.

3. Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2000) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus liegt das Baugrundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Südlich vom Rodelberg - R2/ Teil IV", der 1965 als Satzung beschlossen und am 25.10.1991 mit erneuter öffentlicher Bekanntmachung geheilt wurde.

Der Bebauungsplan setzt hier als Schwesternwohnheime zwei Hochhäuser sowie eine Schwesternschule (diese wurde bis heute nicht realisiert) fest. Bei den beiden Hochhäusern handelt es sich um Bestandsgebäude, die über Baugrenzen im Umfang ihrer tatsächlich überbauten Grundstücksfläche sowie einer Zahl von

maximal 17 Vollgeschossen festgesetzt werden. Ferner werden eine GRZ von 0,3 sowie eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

4. Städtebauliche Konzeption

Die GBI AG (Gesellschaft für Beteiligungen und Immobilienentwicklungen) möchte das Grundstück Berliner Straße 33 und 35 erwerben und überplanen. Dazu hat die von der GBI AG beauftragte PBMG Projekt- und Baumanagementgesellschaft mbH das vorliegende Konzept entwickelt:

Auf dem Grundstück sind Wohngebäude mit insgesamt 161 Wohneinheiten sowie ein Studentenwohnheim mit ca. 247 Wohnheimplätzen vorgesehen.

Das Studentenwohnheim ist als riegelförmiges Gebäude in Ost-/West-Ausrichtung ganz im Osten des Grundstückes angeordnet und verfügt über sechs Vollgeschosse.

Parallel dazu stehen die anderen Wohngebäude: im Zentrum des Grundstückes sechs-geschossige Geschosswohnungsbauten, die durch zwei dreigeschossige, aus der Flucht herausgerückte Gebäude miteinander verbunden sind, und ganz im Westen reihen sich fünf Punktgebäude (fünfgeschossig) mit je 13 Wohneinheiten auf.

Der ruhende Verkehr ist großteils in einer Tiefgarage unter den Zeilenbauten untergebracht, die über die Generaloberst-Beck-Straße von Südosten erschlossen wird.

Die Stellplätze für die Punktbebauung im Westen des Areals sind zum Teil in Garagenzeilen zwischen den Gebäuden sowie im Erdgeschoss unter den Baukörpern untergebracht.

Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück im Norden und insbesondere im Nordosten größere offene Stellplatzanlagen.

Eine Durchquerbarkeit des Grundstückes für den Pkw-Verkehr (Schleichverkehr) wird hier nicht ermöglicht. Für den Fuß- und Radverkehr ist das Gebiet von mehreren Seiten über untergeordnete Wege zu erreichen und auch durchquerbar.

Zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes ist das Gebiet durchgrünt, weshalb auch ein Großteil des vorhandenen Baumbestandes erhalten und in die Grün- und Freiraumkonzeption miteinbezogen wurde. Überdies finden sich in Wohnungsnähe mehrere Kinderspielflächen.

5. Baurechtschaffung

Das Vorhaben stellt eine massive Abweichung von dem bestehenden Bebauungsplan R2/IV dar - insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche. Zur Realisierung ist daher die Schaffung neuen Baurechts erforderlich. Dazu soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) gemäß § 12 BauGB entwickelt werden, der den bestehenden Bebauungsplan R2/IV überplanen wird.

Der Antrag auf Einleitung des VEP-Verfahrens wurde von der Moses Mendelssohn Objekt Mainz GmbH & Co. KG sowie der GBI Objekt 13 GmbH & Co. KG als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) am 20.07.2011 gestellt.

Um an dieser Stelle möglichst zügig Baurecht herzustellen, soll die Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dadurch kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB und darüber hinaus von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind grundsätzlich erfüllt: Die Plangebietsfläche befindet sich im Innenbereich und unterschreitet den Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche bzw. überbaubarer Grundstücksfläche. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gibt es keine. Die Auseinandersetzung mit dem Artenschutz erfolgt über eine entsprechende Prüfung im weiteren Bauleitplanverfahren. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem Landesrecht unterliegen.

6. Weiteres Vorgehen

Als nächster Verfahrensschritt ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

7. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Es sind keine geschlechtsspezifischen Folgen absehbar.

Anlagen:

- *Vorhabenbezogener Bebauungsplan*
- *Lageplan*
- *Projektbeschreibung*
- *Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes*
- *Vermerk Koordinierung*

Finanzielle Auswirkungen:

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

nein

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!