

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1549/2012
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI /61 26 O 61	Datum 28.09.2012	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 09.10.2012			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	17.10.2012	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	18.10.2012	Ö

Betreff:

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

hier: - Erneute Vorlage in Planstufe II
- Erneute eingeschränkte Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB

Mainz, 01.10.2012

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt** empfehlen, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu o.g. Bauleitplanentwurf:

1. die erneute Vorlage in Planstufe II,
2. die erneute eingeschränkte Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB.

Problembeschreibung / Begründung:

1. Bisheriges Verfahren

Die beiden Wohnheim-Hochhäuser im Westen der Berliner Siedlung stehen aufgrund baulicher Mängel seit 2006 leer. Das Grundstück wird nun überplant. Ziel ist es, hier zwei Studierendenwohnheime sowie mehrere Wohngebäude zu errichten. Der ruhende Verkehr ist dabei größtenteils in einer Tiefgarage untergebracht, die über die Generaloberst-Beck-Straße im Süden erschlossen wird. Das Gebiet ist intensiv durchgrünt und fußläufig durchquerbar.

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 31.08.2011 die Einleitung des VEP-Verfahrens sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "O 61" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte im Aushangverfahren in der Zeit vom 09.09.2011 bis einschließlich 26.09.2011. Die vorgebrachten Anregungen machten keine Anpassung des Bauleitplanentwurfes erforderlich. Der Vermerk zur Unterrichtung der Öffentlichkeit ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

2. Anhörung und Offenlage

In der Zeit vom 13.06.2012 bis einschließlich 20.07.2012 wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des o. g. Bauleitplanentwurfes ("Offenlage") und parallel dazu gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ("Anhörung") durchgeführt.

Im Rahmen dieser Verfahrensschritte gingen von insgesamt 6 Bürgerinnen und Bürgern sowie von 12 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Wesentlichen zu folgenden Themenbereichen Anregungen ein:

- Verkehrsführung (Belastung der Generaloberst-Beck-Straße)
- Verkehrssicherheit (Sichtfeld an Zufahrten, Baustellenverkehr)
- Stellplätze (für Besucher, Behinderte, Fahrräder)
- Tiefgarage (Bemaßung, Konzeption)
- Barrierefreiheit
- Verkehrs- und Fluglärm
- Schadstoffbelastung bei Gebäudeabriss
- Klimaschutz
- Artenschutz (Zauneidechsen, Nistgeräte für Fledermäuse und Vögel)
- Grün und Freiraum (Grünbestand, Naherholung)
- Boden (Baugrund, Altlasten)
- Grundwasser
- Niederschlagswasserbewirtschaftung/ Entwässerung
- Leitungen (Strom, Telekommunikation)
- Spielplätze (Zuwegung, Dimensionierung)
- Mülltonnenstandplätze (Anordnung, Dimensionierung)
- Öffentlichkeitsbeteiligung

- Sozialverträglichkeit
- Städtebau (Gebäudeanordnung, bauliche Dichte)

Die vorgebrachten Anregungen wurden fachlich geprüft und der Bauleitplanentwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan) – soweit sinnvoll und erforderlich – entsprechend inhaltlich geändert. Die umfassenden Vermerke zur Anhörung und Offenlage sind als Anlagen der Beschlussvorlage beigefügt.

3. Wesentliche Änderungen der Inhalte des Bauleitplanes aufgrund der Anregungen

Aufgrund der im Rahmen der Anhörung und Offenlage vorgebrachten Anregungen erfolgten neben kleineren Korrekturen folgende Änderungen der Planungsinhalte des Bauleitplanentwurfes:

- Verkehrsführung
Die Erschließung – und somit auch die Parkierung – der Punkthäuser soll durch einen (Steck-)Poller von der Zufahrt an der Generaloberst-Beck-Straße abgehängt und somit ausschließlich von der Berliner Straße im Norden erfolgen. Dazu muss die plangebietsinterne Querverbindung im Norden verbreitert und die beiden bisher vorgesehenen Poller in diesem Bereich entfernt werden. Auf diese Weise werden rund 70 Stellplätze nun zusätzlich von der Berliner Straße angefahren und somit die Zufahrt an der Generaloberst-Beck-Straße in gleichem Maße entlastet.
- Verkehrssicherheit
Um an der Zufahrt zur Generaloberst-Beck-Straße ein ausreichendes Sichtfeld zum parallel verlaufenden Geh- und Radweg vorhalten zu können, wird im Vorhaben- und Erschließungsplan in diesem Bereich auf einer Länge von rund 30 m Rasenfläche anstelle von einer Gebietseingrünung durch Sträucher festgelegt.
- Stellplätze
Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Besucherstellplätze konkret verortet. Ferner wird die Anordnung der Behindertenstellplätze in diesem Plan optimiert und hier wie auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein zusätzlicher Fahrradstellplatz am Eingang zum Studierendenwohnheim vorgesehen. Die Stellplatzanlage ganz im Nordwesten des Plangebietes wird dahingehend optimiert, dass auf hintereinander liegende Stellplätze verzichtet werden kann.

4. Weiteres Verfahren

Aufgrund der erfolgten Änderungen soll der Bauleitplanentwurf "O 61" (einschließlich Begründung, Fachgutachten und Teilplänen) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden. Dabei sollen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können (erneute "eingel-

schränkte" Offenlage).

5. Kosten

Die Entwicklung des gesamten Areals und die damit verbundenen Kosten obliegen dem Vorhabenträger. Entsprechende verbindliche Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag. Der Stadt Mainz entstehen demnach aus der Realisierung des Vorhabens keine Kosten.

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Geschlechtsspezifische Aspekte wurden im bisherigen Verfahren nicht vorgebracht. Es ist abzuwarten, welche diesbezüglichen Anregungen im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens vorgetragen werden.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf*
- *Textliche Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Vorhaben- und Erschließungsplan*
- *Plan "Baumkartierung"*
- *Gutachten:*
 - *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag*
 - *Aktualisierung zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag*
 - *Schalltechnische Untersuchung*
 - *Ergänzende schalltechnische Stellungnahme*
 - *Versickerungstechnisches Gutachten*
 - *Geotechnisches Gutachten*
- *Vermerk Unterrichtung der Öffentlichkeit*
- *Vermerk Anhörung*
- *Vermerk Offenlage*

Finanzielle Auswirkungen:

[] ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

[x] nein

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!