

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 2045/2012
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 O 61	Datum 03.01.2013	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 15.01.2013

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	23.01.2013	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	24.01.2013	Ö
Stadtrat	Entscheidung	06.02.2013	Ö

Betreff:

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

hier: - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 07. Jan. 2013
gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
2. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und in Kenntnis des Durchführungsvertrages den o. g. Bebauungsplanentwurf gem. § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gem. § 88

LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 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.

1.1 Aufstellungsbeschluss

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.

1.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit

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.

1.3 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 Anregungen ein. Die umfassenden Vermerke zur Anhörung und Offenlage sind als Anlagen der Beschlussvorlage beigefügt.

Die vorgebrachten Anregungen wurden fachlich geprüft und der Bauleitplanentwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan) – soweit sinnvoll und erforderlich – entsprechend inhaltlich geändert bzw. ergänzt. Im Wesentlichen ergaben sich zu folgenden Themenbereichen Anregungen:

- 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)

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

- Verkehrsführung
Die Erschließung – und somit auch die Parkierung – der Punkthäuser wurde durch einen (Steck-)Poller von der Zufahrt an der Generaloberst-Beck-Straße abgehängt und erfolgt somit ausschließlich von der Berliner Straße im Norden. Dazu musste 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, wurde 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 wurden die Besucherstellplätze konkret verortet. Ferner wurde 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 wurde dahingehend optimiert, dass auf hintereinander liegende Stellplätze verzichtet werden kann.

1.4 Erneute, eingeschränkte Offenlage

Aufgrund der erfolgten Planänderungen/ -ergänzungen im Zuge der Anhörung und ersten Offenlage erfolgte in der Zeit vom 05.11.2012 bis einschließlich 07.12.2012 die erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung des Bauleitplan-

entwurfes (einschließlich Begründung, Fachgutachten und Teilpläne) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Dabei durften nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes gingen von insgesamt 3 Bürgerinnen und Bürgern sowie von 4 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen ein. Anregungen ergaben sich im Wesentlichen zu den Themenbereichen Verkehrsführung (Belastung der Berliner Straße und der Generaloberst-Beck-Straße) sowie Grün und Klimaschutz.

Der umfassende Vermerk zur erneuten, eingeschränkten Offenlage ist als Anlagen der Beschlussvorlage beigefügt. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen haben sich keine Änderungen der Planungsinhalte des Bauleitplanentwurfes ergeben.

2. Weiteres Verfahren

Da sich aus der erneuten, eingeschränkten Offenlage keine Änderungen des Bauleitplanentwurfes ergeben haben, kann dieser nunmehr in Kenntnis des Durchführungsvertrages als Satzung beschlossen werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3. 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.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Geschlechtsspezifische Aspekte wurden im Bauleitplanverfahren nicht vorgebracht.

Anlagen:

- *Bebauungsplan*
- *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*
- *Vermerk erneute, eingeschränkte Offenlage*

Finanzielle Auswirkungen:

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

nein

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!