

## **Beschlussvorlage** **- öffentlich -**

**Beratungsfolge:**

**Drucksachen-Nr.: 2013/198**

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz, am 19.08.2013 TOP:  
Feuerschutz

Verwaltungsausschuss am 05.09.2013 TOP:

### **Bebauungsplan Nr. 51 B "Gutenbergstraße/Mastbruchfeld"** **- Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

- 1) Für den nachstehend beschrieben und in der Übersichtskarte (Anlage 2) dargestellten, ca. 5,8 ha großen östlichen Teilbereich des Plangebietes Nr. 51 – 4. Änderung – "Mastbruchfeld" B wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 B "Gutenbergstraße / Mastbruchfeld" beschlossen.
- 2) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 B wird begrenzt
  - im Westen von der östlichen Grenze der Mergenthalerstraße,
  - im Norden von der südlichen Grenze der Mergenthalerstraße,
  - im Osten von der östlichen Grenze der Gutenbergstraße und
  - im Süden von der nördlichen Grenze der Würzburger Straße.
- 3) Allgemeines Ziel und Zweck der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist es, die seit Jahr(zehnt)en brachliegenden Flächen nördlich der Würzburger Straße einer ihrer zentralen Lage und Ausweisung als Kerngebiet adäquaten Nutzung durch "verdichtete Wohnbebauung" zuzuführen.
- 4) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 B ist als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB – d.h. ohne detaillierte Umweltprüfung und Umweltbericht - durchzuführen.

**Sachverhalt:**

- 1) Das unmittelbar an den zentralen Bereich Laatzen-Mitte anschließende Gebiet nördlich der Würzburger Straße, zwischen Gutenberg- und Mergenthalerstraße, ist im maßgeblichen, seit 13.09.1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51 – 4. Änderung – "Mastbruchfeld" als Kerngebiet (MK-Gebiet gem. § 7 BauNVO) ausgewiesen und lässt eine Bebauung mit bis zu zwölf Vollgeschossen zu (siehe Anlage 2). Mit Ausnahme von Einzelhandelsnutzungen und "sonstigen Wohnungen" sind alle unter § 7 Abs. 2 BauNVO aufgeführten kerngebietstypischen Nutzungen allgemein zulässig.

Vorlage gefertigt von	SV Team	Mitzeichnung andere Teams	EStr	BGM
Diktatz.: 61 Pr AZ: 611-01/51B		- 80 -		

- 2) Unter dem Arbeitstitel "Merkur-Park" wurde Anfang der 1990er-Jahre eine städtebaulich anspruchsvolle Neustrukturierung dieses Bereiches eingeleitet, wobei insbesondere die Zwölf-Geschossigkeit auf max. sechs bis sieben Vollgeschosse deutlich reduziert werden sollte. Als deren (vorläufiges) Ergebnis entstanden zwischen 1991 und 1996 das Hotel "Cophorne" (Würzburger Str. 21), das Bürogebäude Gutenbergstr.15 nebst Parkhaus und die Seniorenresidenz (Mergenthalerstr. 3). Auf der westlich des Hotels sowie zwischen dem Hotel und dem Bürogebäude gelegenen, insgesamt ca. 2,3 ha großen Teilflächen war anstelle weiterer Büro- oder gewerblicher Nutzungen verdichteter, fünf- bis sechs-geschossiger Wohnungsbau vorgesehen.

Da – abgesehen von betriebsbezogenem Wohnen - in MK-Gebiet sonstige Wohnungen nur nach Maßgabe des Bebauungsplanes zulässig sind und der maßgebliche Bebauungsplan keine derartigen Festsetzungen enthält, wurde mit der 8. Änderung des B-Planes 51 zwischen 1993 und 1995 das erforderliche Bauleitplanverfahren bis hin zum Satzungsbeschluss durchgeführt - auf Veranlassung des seinerzeitigen Investors und Grundstückseigentümers jedoch nicht mehr abgeschlossen.

- 3) Durch aktive Akquisition der Stadt ist die betreffende Brachfläche wieder in das Blickfeld potenzieller Investoren geraten, die dort eine Wohnbebauung - im "Innenbereich" als Einfamilien-Reihenhäuser, entlang Mergenthaler- und Gutenbergstraße als Blockrandbebauung als Geschosswohnungsbau beabsichtigen (s. Anlage 3, Presseartikel vom 27.07.2013) und so das seinerzeitige Konzept "Merkur-Park" quasi wieder aufleben ließen.

Da Wohnungsbau im voraussichtlichen Umfang - auf 2,3 ha Fläche bzw. mehr als 150 Wohnungen - in festgesetztem Kerngebiet über die Ausnahmeregelung des § 7 (3) BauNVO nicht zu realisieren ist, ist der Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

- 4) Formal handelt es sich trotz der neuen Planbezeichnung - Nr. 51 B "Gutenbergstraße / Mastbruchfeld" nicht um die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet sondern um eine Änderung eines rechtskräftigen B-Planes. Nach räumlicher Lage, Umfang, Inhalt und städtebaulicher Zielsetzung handelt es sich zudem um einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung".

Da und soweit die rechtlichen Voraussetzungen u.a. hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen als erfüllt eingeschätzt werden können - kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Das heißt, dass u.a. von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB abgesehen und ggf. von weiteren verfahrensbeschleunigenden Möglichkeiten Gebrauch gemacht werden kann.

Weitere Erläuterungen können auf Wunsch in der jeweiligen Sitzung mündlich vorgetragen werden.

Im Auftrag

Dürr

Anlagen