

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0382/2014
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Eb 69	Datum 17.02.2014	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 18.03.2014			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Ebersheim	Anhörung	27.03.2014	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	27.03.2014	Ö
Stadtrat	Entscheidung	09.04.2014	Ö

<p>Betreff: Bebauungsplanverfahren "E 69", erneuter Aufstellungsbeschluss</p> <p>Bebauungsplanverfahren "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)" hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 10.03.2014 gez.</p> <p>Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz,</p> <p>Michael Ebling Oberbürgermeister</p>

Beschlussvorschlag:

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

- den erneuten Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

1. Sachverhalt

Mit der Aufgabe der alten Druckerei in Mainz-Ebersheim ergibt sich in Verbindung mit den an das Druckereiareal nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen die städtebauliche Option, das gesamte Areal einer neuen Nutzung zuzuführen. Die planerische Gesamtkonzeption schließt auch die westlich der ehemaligen Druckerei liegenden und im Bebauungsplan "E 46/I" als "Mischgebiet" festgesetzten Flächen mit ein. Auch die derzeitige städtebauliche Situation am südlichen Ebersheimer Ortsrand entlang des Harxheimer Weges soll im Zuge einer Umstrukturierung des Druckerei-Areals städtebaulich hinterfragt und im Sinne einer Siedlungsarrondierung in die Neuplanung mit einbezogen werden.

Auf Basis der geschilderten städtebaulichen Chancen und Rahmenbedingungen für das ehemalige Druckereiareal und die unmittelbar benachbarten, derzeit noch unbebauten Flächen wurde im Auftrag der Fa. Traumhaus GmbH und in Abstimmung mit dem Eigentümer der nördlichen und westlichen Flächen, der Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz (GVG), ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, welches eine aufgelockerte Wohnbebauung mit einer Einzel- und Doppelhausstruktur vorsieht. Für die geplante Wohnbauentwicklung ist die Schaffung von neuem Baurecht erforderlich. Hierfür muss der Bebauungsplan "Wohnen auf dem alten Druckereigelände (E 69)" aufgestellt werden.

Da die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "E 69" (Allgemeines Wohngebiet) nicht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes entsprechen, ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Basierend auf einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mit positivem Ergebnis geprüft, ob der räumliche Geltungsbereich im Bereich des Harxheimer Weges um ca. 5 m nach Westen erweitert werden muss. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, eine im rechtskräftigen Bebauungsplan "E 46/Teil I" festgesetzte Pflanzfläche, die ursprünglich als Abstandsfläche zur freien Landschaft diente und durch die Überplanung obsolet wird, durch den Bebauungsplanentwurf "E 69" neu zu überplanen. Zur Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "E 69" durch den Stadtrat erforderlich.

Wegen der diesjährigen Kommunalwahl und der daraus resultierenden geringen Anzahl an Stadtratssitzungen soll der erneute Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Stadtrates am 09.04.2014 gefasst werden. Durch den frühzeitigen "erneuten Aufstellungsbeschluss" können die beiden Bauleitpläne inhaltlich weiterbearbeitet werden und mit Vorlage der Bauleitpläne im Bau- und Sanierungsausschuss dann die nächsten Verfahrensschritte zeitlich flexibel eingeleitet werden.

Eine Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches für die erforderliche Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, weil die o.g. Flächenerweiterung im Bebauungsplanentwurf im gültigen Flächennutzungsplan bereits als "Wohnbaufläche" dargestellt ist.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "E 69" liegt im Stadtteil Mainz-Ebersheim und wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Begrenzung der Straße "In den Teilern";
- im Osten durch die östliche Begrenzung der Senefelderstraße, durch die östliche Begrenzung des Wirtschaftsweges, Flurstück 144/1, Flur 10 sowie durch die östliche Begrenzung des Wirtschaftsweges, Flurstück 74, Flur 11;
- im Süden durch eine ca. 55 m südlich der Begrenzung des Harxheimer Weges und südlich der Begrenzung des Wirtschaftsweges, Flurstück 166/1, Flur 10, verlaufende Linie;
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 712, Flur 2, durch eine um 5 m parallel nach Westen zur östlichen Grenze des Flurstücks 536, Flur 2 verlaufenden Linie, durch den Harxheimer Weg, durch die östliche Grenze der Flurstücke 541 und 543, beide Flur 2, durch die östliche Begrenzung der Straße "Hinter der Hecke", durch die östliche Begrenzung des Flurstücks 604 (Weg), Flur 2, sowie durch die östliche Begrenzung der Stichstraße "In den Teilern", Flurstück 577, Flur 2.

Der räumliche Geltungsbereich für die Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "E 69" entspricht mit Ausnahme der nördlich gelegenen Straße "In den Teilern", den beiden östlich verlaufenden Wirtschaftswegeparzellen (Flurstück 144/1, Flur 10 und Flurstück 74, Flur 11) und der um 5 m parallel nach Westen von der östlichen Grenze des Flurstücks 536, Flur 2 verschobenen Linie dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "E 69".

4. Bisheriges Verfahren

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat fasste am 12.06.2013 die Aufstellungsbeschlüsse für das Bebauungsplanverfahren "E 69" sowie für die Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "E 69". Gleichzeitig wurden beide Bauleitpläne in "Planstufe I" beschlossen.

4.2 Frühzeitige TÖB- Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13.02.2013 bis 04.03.2013 durchgeführt. Am 06.03.2013 fand zudem der Scoping- Termin im Stadtplanungsamt statt.

4.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 03.09.2013 vor Ort in Mainz-Ebersheim durchgeführt. Darüber hinaus hatte die Bürgerschaft bis zum 17.09.2013 die Gelegenheit, weitere Stellungnahmen vorzubringen.

Der Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

5. Weiteres Verfahren

Im Anschluss an den erneuten Aufstellungsbeschluss wird die Erarbeitung von Regelungsinhalten für den Bebauungsplanentwurf "E 69" fortgesetzt. Parallel hierzu werden die laufenden Gespräche mit interessierten Investoren hinsichtlich der Realisierung einer altengerechten Wohnanlage im nördlichen Teil des Plangebiets weitergeführt.

Als nächster Verfahrensschritt wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anhörverfahren) durchgeführt.

6. Geschlechtsspezifische Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen des Anhörverfahrens vorgetragen werden.

7. Kosten

Die im Zuge des Verfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Die Kosten für die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bislang erforderlich gewordenen Gutachten übernimmt die Fa. Traumhaus.