

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0385/2014
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Wei 102	Datum 18.02.2014	TOP

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

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	27.03.2014	Ö
Stadtrat	Entscheidung	09.04.2014	Ö

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "W 102" (Satzungsbeschluss)  
Bebauungsplanverfahren "Am neuen Friedhof Weisenau (W 102)"  
hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 10.03.2014  
gez.

Beigeordneter

Mainz,

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

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

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der erneuten eingeschränkten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
2. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den o. g. Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gemäß § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB.



## **1. Bisheriges Verfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 06.02.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Am neuen Friedhof Weisenau (W 102)" gefasst, um die Entwicklung einer Wohnnutzung auf den Flächen östlich des Friedhofes Weisenau zu ermöglichen, die bisher als Sondergebiet Dienstleistung bzw. als Stellplatzfläche festgesetzt waren und größtenteils brach lagen. Da es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wurde zudem beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen. Aus diesem Grund konnte auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

### **1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Aushangverfahren in der Zeit vom 19.02.2013 bis zum 06.03.2013. Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden in dieser Zeit keine Anregungen vorgebracht.

### **1.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.03.2013 bis einschließlich 26.04.2013.

Seitens der Fachämter wurden insbesondere Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Baumstandorte
- Artenschutz
- Schallschutz
- Niederschlagswasser
- Sozialer Wohnungsbau
- Spielplätze
- Erschließung/Verkehr

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen erfolgten geringfügige Anpassungen der Festsetzungen bzw. vertiefende Untersuchungen zum Artenschutz. Daraus ergaben sich insbesondere ergänzende Regelungserfordernisse in Bezug auf Artenschutzmaßnahmen, welche im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert wurden.

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

### **1.4 Offenlage**

In der Zeit vom 16.07.2013 - 30.08.2013 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlage des o. g. Bauleitplanentwurfes durchgeführt. Im Rahmen dieser Offenlage wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger keine Anregungen vorgebracht. Lediglich seitens des Vorhabenträgers wurde eine Anregung zur Geschossigkeit der

Gebäude vorgebracht. Diese Anregung führte zu einer Änderung der Planinhalte (Angleichung der Gebäudehöhen entlang des Heiligkreuzweges). Weshalb die Durchführung einer erneuten Offenlage erforderlich wurde. Der Vermerk "Offenlage" ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

## **1.5 erneute Offenlage**

In der Zeit vom 19.11.2013 bis 20.12.2013 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB die erneute eingeschränkte Offenlage des o. g. Bauleitplanentwurfes durchgeführt. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB wurde dabei bestimmt, dass bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden konnten (erneute "eingeschränkte" Offenlage).

Im Rahmen dieser Offenlage wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger keine Anregungen vorgebracht. Lediglich seitens weniger Träger öffentlicher Belange wurden ergänzende Stellungnahmen abgegeben. Hierbei wurde insbesondere das Thema "Radonvorkommen" im Geltungsbereich vorgebracht. In den Bebauungsplan wurde daraufhin ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Darüber hinaus wurde der Vorhabenträger über das potenzielle Radonvorkommen informiert und die Durchführung ergänzender Untersuchungen empfohlen. Da es sich bei den Ergänzungen im Bebauungsplan nur um einen Hinweis handelt und alle Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert bleiben, ist eine erneute Offenlage nicht erforderlich.

Der Vermerk "erneute Offenlage" ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

## **2. Städtebaulicher Vertrag**

Ergänzend zu dem erarbeiteten Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mainz geschlossen, um einzelne Belange zu sichern, die teilweise außerhalb des Geltungsbereiches liegen bzw. nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan regelbar sind. Geregelt wurden insbesondere:

- die Herstellung der privaten Spielplatzflächen,
- die Schaffung sozial geförderten Wohnraums,
- die Schaffung zusätzlicher Besucherstellplätze in der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße,
- die Nachpflanzung von Bäumen in der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße,
- Die Errichtung von Bruthilfen im Bereich des Friedhofes für einen Zeitraum von 5 Jahren.

Der städtebauliche Vertrag wurde bereits am 30.10.2013 vom Stadtrat der Stadt Mainz beschlossen.

## **3. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht. Aufgrund der festgesetzten Planinhalte sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

#### **4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "Am neuen Friedhof Weisenau (W 102)" stimmen mit der Darstellung "Sonderbaufläche" im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz nicht überein. Daher muss der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebiets im Zuge einer Berichtigung angepasst werden. Die angepasste Darstellung des Flächennutzungsplanes liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

#### **5. Kosten**

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten für Fachgutachten wurden durch den Vorhabenträger übernommen. Öffentliche Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht enthalten. Seitens der städtischen Fachämter wurden keine Kosten für die Stadt Mainz benannt.

#### **6. Weiteres Verfahren**

Im Anschluss an die bereits erfolgten Verfahrensschritte soll der vorliegende Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen werden. Nach erfolgtem Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan "W 102" durch Veröffentlichung in Kraft gesetzt.

##### *Anlagen*

- Bebauungsplan "W 102"*
- Textliche Festsetzungen*
- Begründung*
- Schallgutachten*
- Gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz*
- Gutachterliche Stellungnahme zur Versickerung*
- Vermerk Vorkoordinierung*
- Vermerk Öffentlichkeitsbeteiligung*
- Vermerk Anhörverfahren*
- Vermerk Offenlage*
- Vermerk erneute Offenlage*
- Berichtigung des Flächennutzungsplanes*