

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0429/2014
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 He 111	Datum 04.03.2014	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-Hechtsheim	Anhörung	25.03.2014	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	27.03.2014	Ö
Stadtrat	Entscheidung	09.04.2014	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "He 111" (Planstufe II)

Bebauungsplanverfahren "Im Zuckergarten/Neben dem Pfädchen (He 111)"

hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8

BauGB

- Vorlage in Planstufe II

- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 12.03.2014

gez.

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bebauungsplanverfahren

- den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,

2. die Vorlage in Planstufe II,
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

1. Bisheriges Verfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hatte am 22.06.1995 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Im Zuckergarten / Neben dem Pfädchen (He 111)" gefasst, um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung am Ortsrand zu steuern. Ziel war es, die landschaftlichen und topografischen Eigenheiten zu bewahren und die Wohnumfeldqualität langfristig zu sichern. Das Bauleitplanverfahren "He 111" wurde jedoch aus vielerlei Gründen seit diesem Aufstellungsbeschluss nicht weiter betrieben.

1.2 Erneuter Aufstellungsbeschluss

In seiner Sitzung am 16.02.2011 fasste der Stadtrat der Stadt Mainz einen erneuten Aufstellungsbeschluss, da wieder ein Bedarf erkannt wurde, die städtebauliche Entwicklung zu steuern.

In der gleichen Sitzung wurden zwei vorliegende Bauvorhaben zurückgestellt, um die laufende Bauleitplanung nicht durch die Schaffung neuer Tatsachen weiter zu gefährden. Aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung im nachfolgenden Widerspruchsverfahren mussten jedoch die beiden Bauvorhaben zwischenzeitlich genehmigt werden.

1.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.12.2011 bis einschließlich 13.01.2012 und in Form eines "Scopingtermins" am 17.01.2012.

Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens wurden Anregungen zu folgenden umweltrelevanten Themen vorgebracht:

- Schutz des Außenbereichs
- Entwässerung
- Altlasten
- Fluglärm
- Artenschutz

Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

1.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Aushangverfahren in der Zeit vom 17.09.2012 bis 01.10.2012. Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zielten im Wesentlichen auf die Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich, sowie auf die zulässigen Nutzungen in der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft ab. Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

1.5 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.08.2013 bis einschließlich 20.09.2013.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurde der Geltungsbereich reduziert und die einbezogenen landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum reduziert. Da ein landespflegerischer Ausgleich nicht erforderlich wird entfällt zudem die Festsetzung der LE-Flächen.

Darüber hinaus führten die Anregungen zu weiteren geringfügigen Anpassungen der Festsetzungen und Hinweise.

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

2. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Im Rahmen des Anhörverfahrens wurde seitens der Vertreter der Landwirtschaft mehrfach darauf hingewiesen, dass eine Einbeziehung der landwirtschaftlichen Flächen in den Bebauungsplan zu Einschränkung in der zukünftigen Nutzung der Flächen bzw. möglichen Entwicklungschancen der Betriebe führt. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans nochmals überprüft. Die Teile der landwirtschaftlichen Flächen im Südosten des bisherigen Geltungsbereiches bis an das festgesetzte Wohngebiet bzw. bis an die Straße "An der Kleinhohl" können auch zukünftig eindeutig als Außenbereich identifiziert werden und können daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, ohne dass hier eine Inanspruchnahme durch zunehmende Bebauung zu befürchten ist. Der Bereich westlich des "Wingertsweges" muss auch weiterhin Teil des Geltungsbereichs bleiben, da gerade in diesem Umfeld eine bauliche Entwicklung einsetzte, die zur Aufstellung des Bebauungsplans "He 111" führte.

Die im bisherigen Planentwurf enthaltene LE-Fläche ist zur Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da der Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht und daher kein Ausgleichsbedarf besteht. Sie kann daher ebenfalls entfallen. Die betroffenen Flächen sind damit nicht mehr Teil des Bebauungsplanes. Die heutige Bestandssituation bleibt unverändert bestehen. Ein städtebauliches Erfordernis zur Überplanung der Flächen besteht nicht.

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Hechtsheim und wird begrenzt:

- im Norden durch den Laubenheimer Pfad
- im Westen durch die Straßen "Im Zuckergarten", Morschstraße und Militärstraße
- im Süden durch eine um ca. 22 m nach Süden versetzte Linie parallel zur Straße "An der Kleinhohl" und den landwirtschaftlichen Weg Flst. 219 (Flur 4)

- im Osten durch die Hinterkante der bestehenden Bebauung auf dem Grundstück Flst. 93/2, (Flur 4) die nördliche Grenze des Flurstücks 93/1 (Flur 4), den Weg "An der Kleinhohl" und den Wingertsweg.

3. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage der in Planstufe II beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

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

5. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits voll entwickelten Siedlungsbereich. Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen sind nicht festgesetzt. Seitens der städtischen Fachbehörden wurden keine Kosten benannt.

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf
- Begründung inkl. Umweltbericht
- Bestandsaufnahme
- Artenschutzprüfung
- Altlastenuntersuchung
- Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung
- Vermerk Öffentlichkeitsbeteiligung
- Vermerk Anhörverfahren
- Umweltrelevante Informationen und Stellungnahmen