

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0472/2010
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 He 120	Datum 30.03.2010	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 13.04.2010

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	22.04.2010
Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim	Kenntnisnahme	29.04.2010
Stadtrat	Entscheidung	05.05.2010

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "He 120" (Planstufe I und Veränderungssperre)

a) Bebauungsplanentwurf "Peter-Weyer-Straße (He 120)"

hier: - Vorlage in Planstufe I

- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem.

§ 3 Abs. 1 BauGB

b) Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Peter-Weyer-Straße (He 120)", Satzung "He 120-VS"

hier: - Beschluss gem. § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 01.04.2010

gez.

Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz,

Jens Beutel  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen / der **Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim** nimmt zur Kenntnis / der **Stadtrat** beschließt in Kenntnis der Vorlage

zu a) 1. die Vorlage in Planstufe I  
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aus-  
hangverfahren.

zu b) zum o. g. Bauleitplanentwurf gemäß § 16 BauGB in Verbindung mit § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs "Peter-Weyer-Straße (He 120)" die Veränderungssperre als Satzung "He 120-VS".

## **1. Bisheriges Verfahren**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.08.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes "He 120" beschlossen. Zur Sicherung der Planung wurde parallel eine Zurückstellung für den Bauantrag zum Umbau und zur Erweiterung eines Wohngebäudes im Tannenweg gemäß § 15 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### **1.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

In der Zeit vom 05.01.2010 bis zum 19.01.2010 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen dieses Verfahrensschritts wurden seitens der Behörden insbesondere nachfolgende Stellungnahmen vorgebracht:

Die Gewerbeaufsicht (SGD-Süd) weist auf die unmittelbare Nachbarschaft der Wohnbebauung zu dem bestehenden Gewerbegebiet westlich der Rheinhessenstraße hin. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen zu keiner Verschärfung des Lärmkonfliktes zwischen den Nutzungen führen. Sofern ein Heranrücken der Wohnbebauung an die Emissionsquellen erfolgt, sind umfangreiche Untersuchungen und Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aus diesem Grund wird mittels Festsetzungen ein Heranrücken der Wohnbebauung an das Gewerbe vermieden.

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

## **2. Planungsinhalte des Bebauungsplanentwurfs**

Der Bebauungsplan "Peter-Weyer-Straße (He 120)" soll aufgestellt werden, um die nachhaltige Sicherung der städtebaulich prägenden Strukturen in diesem, zum weit überwiegenden Teil von Einfamilienwohnhäusern geprägten Bereich zu gewährleisten. Wesentliche Kriterien die es zu sichern gilt, sind die kleinteilige Struktur aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie die großzügigen Gartenbereiche in den rückwärtigen Grundstücksflächen.

Die getroffenen Festsetzungen dienen im Wesentlichen der Sicherung des Bestandes. Erweiterungsmöglichkeiten werden den Grundstückseigentümern durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend eingeräumt. Die Blockinnenbereiche innerhalb des Quartiers sind im Bestand durch Grünsubstanz geprägt und als solche freizuhalten. Die an zwei Stellen vereinzelt vorhandene Bebauung in diesen freizuhaltenden Blockinnenbereichen wird auf den normalen Bestandschutz zurückgesetzt. Die Festsetzung eines erweiterten Bestandschutzes würde zu einer Verfestigung dieser Situation und damit zu einer intensiveren Bebauung der Grünbereiche führen.

## **3. Erlass einer Veränderungssperre**

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan "He 120" wurde ebenfalls eine Zurückstellung für ein Bauvorhaben im Tannenweg beschlossen. Da abzusehen ist, dass das laufende Verfahren innerhalb des Rückstellungszeitraumes von 12 Mo-

naten nicht mit Rechtskraft abgeschlossen werden kann, ist zur Sicherung der Planung für den Planungsbereich der Erlass einer Veränderungssperre notwendig.

Gem. § 14 BauGB wird mit dem Beschluss einer Veränderungssperre erreicht, dass Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen und ansonsten auch erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen in dem Plangebiet nicht vorgenommen werden dürfen.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Peter-Weyer-Straße (He 120)" und wird begrenzt:

- Im Nordosten durch die südwestliche Begrenzung der Neuen Mainzer Straße,
- im Süden durch die nördliche Begrenzung der Straße "An den Mühlwegen", die westliche Begrenzung der Georg-Büchner-Straße sowie die südliche Begrenzung des Fußweges "In der Mainzer Pforte".
- im Westen durch die Lärmschutzwand entlang der östlichen Grenze der Rheinhesenstraße.

#### **4. Weiteres Verfahren**

Auf der Grundlage der in Planstufe I beschlossenen Planung wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Aushangverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. das Anhörverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen

ja, Stellungnahme Amt 20 Anlage 1

nein