

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich	Datum	Drucksache Nr. 1263/2010
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 Bre 161	05.07.2010	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 17.08.2010

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Kenntnisnahme	18.08.2010
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	26.08.2010
Stadtrat	Entscheidung	01.09.2010

Betreff:

Bauleitplanverfahren "Am Schleifweg (B 161), Satzungsbeschluss
hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 26.07.2010

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Jens Beutel
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim** nimmt zur Kenntnis, der **Stadtrat** beschließt zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gem. § 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 gem. § 88 LBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB.

1. Sachverhalt

Im Bereich zwischen der Haifa-Allee (K 2) und dem Autobahnkreuz Mainz-Süd bzw. der Autobahn BAB 60 ist durch die rechtskräftigen Bebauungspläne "B 126" bzw. "B 126/1.Ä" und "B 141 S" eine gewerbliche Nutzung festgesetzt. Der Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Schleifweg (B 161)" war ein Bauantrag eines Baumarktes. Damit wurden u. a. ein Werbepylon mit einer Höhe von 30 m sowie eine Überdachwerbung beantragt, welche die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen zum Teil erheblich überschritten hätten.

Zur Regelung der Höhenentwicklung der Bebauung sind in den beiden bestehenden Bebauungsplänen für den Bereich des GE-Gebietes "*Gebäudehöhen - als Höchstgrenze - in ...m über Bezugspunkt*" festgesetzt. Aus dem Begriff "Gebäudehöhe" lässt sich jedoch die Definition des oberen Bezugspunktes zur Bestimmung der zulässigen Höhe nicht für alle hier relevanten Fälle eindeutig ableiten, da technische Aufbauten und bauliche Anlagen, die nicht als Gebäude gelten, nicht unter diese Regelung fallen. Diese Aufbauten und baulichen Anlagen erzeugen dennoch eine negative Außenwirkung und stören das städtebauliche Erscheinungsbild sowie das Landschaftsbild. Durch die Konkretisierung im Bebauungsplan "B 161" werden zukünftig auch diese baulichen Anlagen in die entsprechende Festsetzung einbezogen.

Darüber hinaus beziehen sich die gemäß den textlichen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne festgesetzten Gebäudehöhen in Metern (über Bezugspunkt) auf die im Mittel gemessene natürliche Geländehöhe an dem Standort, an dem die jeweilige bauliche Anlage errichtet werden soll. Dies hat in der Vergangenheit zu unterschiedlichen Auslegungen bei der Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe bzw. des unteren Bezugspunktes geführt. Zur Vereinheitlichung der Ermittlung der jeweils zulässigen Gebäudehöhe bedarf die derzeitige Definition des Bezugspunktes einer Präzisierung. Diese Präzisierung soll nun ebenfalls durch den Bebauungsplan "B 161" erfolgen.

Schließlich ist davon auszugehen, dass zukünftig weiterhin Werbeanlagen innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete beantragt werden, die nachhaltig negative Konsequenzen für das Orts- und Landschaftsbild auslösen könnten. Daher sollen durch den Bebauungsplan "B 161" Überdachwerbung und Werbepylone ausgeschlossen sowie weitergehende gestalterische Regelungen zu Werbeanlagen getroffen werden.

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss

Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Schleifweg (B 161)" hatte der Stadtrat der Stadt Mainz am 03.06.2009 gefasst.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Auf Grundlage des in Planstufe I vorgelegten Bebauungsplanentwurfs "B 161" wurde im Zeitraum vom 26.06.2009 bis einschließlich 24.07.2009 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dem in der Anlage beigefügten Vermerk zu entnehmen.

2.3 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 19.11.2009 bis 18.12.2009 im Aushangverfahren. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden zum Bebauungsplanentwurf "B 161" in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen vorgebracht.

2.4 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anhörverfahren) wurde im Zeitraum vom 12.02.2010 bis einschließlich 13.03.2010 durchgeführt.

Im Rahmen dieses Verfahrensschritts hat sich der Landesbetrieb Mobilität, Autobahnamt Montabaur gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "B 161" ausgesprochen, da durch dessen Festsetzungen der sechsspurige Ausbau der BAB 60 in diesem Bereich gefährdet sei. Es wurde die Einhaltung von gewissen Schutzabständen des Bebauungsplanes "B 161" zur nördlichen Fahrbahnbegrenzung der BAB 60 gefordert. Da aber für diesen Bereich mit den Bebauungsplänen "B 126" bzw. "B 126/ 1.Ä" sowie "B 141 S" bereits rechtskräftige Bebauungspläne bestehen und durch den neuen Bebauungsplan "B 161", der diese teilweise überlagert, keine weitergehenden Festsetzungen in Form einer Erweiterung der Bebaubarkeit der Grundstücke getroffen werden, konnte die Forderung des Landesbetriebes Mobilität mit Hinweis auf die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne abgewiesen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "B 161" ist ein geplanter Ausbau der BAB 60 auf sechs Spuren in diesem Bereich nicht gefährdet. Die Stellungnahme des Landesbetriebes Mobilität, auf die hier verwiesen wurde, und die sonstigen eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dem in der Anlage beigefügten Vermerk zum Anhörverfahren zu entnehmen.

2.5 Offenlage

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bauleitplanentwurfes "Am Schleifweg (B 161)" erfolgte in der Zeit vom 19.05.2010 bis einschließlich 23.06.2010 bei der Stadtverwaltung Mainz im Stadtplanungsamt. Zusätzlich konnte der Bauleitplanentwurf während des gleichen Zeitraumes in der Ortsverwaltung Mainz-Bretzenheim, im Rathausfoyer und parallel im Internet eingesehen werden.

Seitens der Bürgerschaft wurden in diesem Zeitraum keine Anregungen vorgebracht.

Einige der im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs nochmals benachrichtigten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht. Diese beziehen sich überwiegend auf die bereits im räumlichen Geltungsbereich des "B 161" vorhandenen Infrastrukturanlagen bzw. -leitungen. Da es sich bei den Flächen des Bebauungsplanentwurfs "B 161" um überwiegend bebauten Gelände handelt, im Vergleich zu den rechtskräftigen vorhandenen Bebauungsplänen "B 126" bzw. "B 126/1.Ä" und "B 141 S" keine neuen oder modifizierten Festsetzungen etwa zur Größe der überbaubaren Flächen getroffen wurden und die angesprochenen Leitungen überwiegend innerhalb der bereits realisierten Verkehrsstraßen liegen, konnten die Stellungnahmen abgewiesen werden.

Der Landesbetrieb Mobilität Worms, Autobahnamt Montabaur, der im Rahmen des Anhörverfahrens Bedenken bezüglich des geplanten Autobahnausbaus vorgebracht hat, hat im Zuge der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes "B 161" keine Stellung mehr vorgebracht.

Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs "B 161" haben sich in diesem Verfahrensschritt nicht mehr ergeben. Die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Hinweise zum "Besonderen Artenschutz" und zur "Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser" wurden lediglich redaktionell angepasst.

3. Weiteres Verfahren

Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf "Am Schleifweg (B 161)" soll als Satzung beschlossen werden.

Anlagen:

- *Begründung*
- *Umweltbericht*
- *Vermerk frühzeitige Bürgerbeteiligung*
- *Vermerk frühzeitige TÖB- Beteiligung*
- *Vermerk Anhörverfahren*
- *Vermerk Offenlage*

Finanzielle Auswirkungen

ja, Stellungnahme Amt 20 Anlage 1

nein