

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich	Datumsache Nr.	1732/2010
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 Go124/1.Ä	Datum 05.10.2010	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 19.10.2010

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	28.10.2010
Stadtrat	Entscheidung	03.11.2010

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "G 124/1.Ä" (Erneute Offenlage)  
Bebaungsplanentwurf "Umnutzung des Kasernengeländes zwischen Erzbergerstraße  
und Canisiusstraße - 1. Änderung (G 124/1.Ä)"

hier: - Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2  
BauGB  
- Erneute Vorlage in Planstufe II  
- Erneute eingeschränkte Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in  
Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 08.10.2010

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz,

Jens Beutel  
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt, der **Stadtrat** beschließt:

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
2. die erneute Vorlage in Planstufe II,

3. die erneute eingeschränkte Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung § 4 a Abs. BauGB.

## **1. Bisheriges Verfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "G 124" ist eine Fläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte festgesetzt. Aufgrund des zwischenzeitlich hergestellten Angebotes an Kinderbetreuungseinrichtungen in der Umgebung soll dieser Standort nicht mehr zur Errichtung einer solchen Einrichtung herangezogen werden und stattdessen einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Der Stadtrat hat hierzu in seiner Sitzung am 26.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Umnutzung des Kasernengeländes zwischen Erzbergerstraße und Canisiusstraße - 1. Änderung (G 124/1.Ä)" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und die Durchführung der Behördenbeteiligung beschlossen.

### **1.2 Bürgerbeteiligung**

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 31.10.2007 in der Ortsverwaltung Mainz-Gonsenheim durchgeführt. Der Vermerk über diese Bürgerbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigefügt. Wesentliche Änderungen des Bebauungsplanentwurfes haben sich durch die vorgebrachten Anregungen nicht ergeben.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit von 22.10.2007 bis 30.11.2007. Der Vermerk über diese Beteiligung ist der Vorlage als Anlage beigefügt. Aufgrund einer Forderung des 17-Umweltamtes wurde im Geltungsbereich eine gutachterliche Einschätzung zum Vorkommen geschützter Arten durchgeführt. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass keine geschützten Arten im Geltungsbereich vorkommen.

### **1.4 Offenlage**

In der Zeit vom 21.01.2010 - 26.02.2010 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlage des o. g. Bauleitplanentwurfes durchgeführt. Im Rahmen dieser Offenlage gingen von insgesamt 66 Bürgerinnen und Bürgern sowie von 2 Trägern öffentlicher Belange Anregungen ein. Der umfassende Vermerk "Offenlage" ist als Anlage beigefügt.

Die im Rahmen dieses Verfahrensschrittes vorgebrachten Anregungen wurden fachlich geprüft und soweit sinnvoll und erforderlich bei den Inhalten des Bauleitplanes "G 124/1.Ä" entsprechend umgesetzt. Im Wesentlichen ergaben sich im Rahmen der Offenlage Anregungen zu den Themenbereichen:

- Lärm-/Immissionsschutz,
- Boden-, und Grundwasserschutz,
- Natur- und Artenschutz,
- Stadtklimatologie und -ökologie,
- Grünflächen,
- Demographische Entwicklung,
- Verkehr,
- Bebauung,
- öffentlicher Raum / Spielplatz,

- Soziales,
- Bedarf an Kindertagesstätten,
- Versorgung,
- Vertrauensschutz und Wertentwicklung der Grundstücke.

Um eine vollständige Behandlung aller vorgetragenen Aspekte zu gewährleisten, sind in dem als Anlage beigefügten Vermerk "Offenlage" alle in schriftlicher Form vorgetragenen Anregungen abgehandelt. In Anbetracht der zahlreichen Beiträge wurde besonderer Wert auf Nachvollziehbarkeit und Übersichtlichkeit gelegt. Aus diesem Grund wurden in dem Vermerk "Offenlage" die sich wiederholenden Beiträge thematisch zusammengefasst und aus der jeweiligen fachlichen Sicht geprüft. Letztlich wurde zu den einzelnen "Themen" eine fachlich fundierte Stellungnahme abgegeben. Somit bleibt keines der vorgetragenen Argumente unbeantwortet.

## **2. Wesentliche Änderungen der Inhalte des Bauleitplanes auf Grund der eingegangenen Anregungen**

Auf Grund der im Rahmen der Offenlage vorgebrachten Anregungen erfolgten folgende Änderungen der Planungsinhalte des Bebauungsplanentwurfes:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz an Stelle der bisher festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich).
- Erweiterung der privaten Grundstücksfläche als nicht überbaubare Fläche um 2m nach Osten zur Erhöhung des Abstandes zwischen Bebauung und geplantem Spielplatz.
- Festsetzung eines 2m breiten Fußweges zwischen dem privaten Grundstück und der festgesetzten öffentlichen Grünfläche
- Konkretisierung des Höhenbezugspunktes zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen.
- Begrenzung der Höhe von Tiefgaragen oberhalb der Geländeoberfläche.
- Reduzierung der höchstzulässigen Überschreitung der GRZ durch die Errichtung von Tiefgaragen von 0,9 auf 0,8 (entspricht dem Höchstwert der BauNVO).
- Festsetzung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau.

## **3. Weiteres Verfahren**

Aufgrund der erfolgten Änderungen soll der Bebauungsplanentwurf "G 124/1.Ä" einschließlich Begründung und Fachgutachten, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB soll dabei bestimmt werden, dass bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können (erneute "eingeschränkte" Offenlage).

In Anwendung von "§ 33 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung" ist im Falle einer - wie hier - erneuten (eingeschränkten) Offenlage, gemäß § 33 Abs. 2 BauGB ein Vorhaben vor dieser nunmehr vorgesehenen erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung bauplanungsrechtlich zulässig ("Planreife"), soweit die in § 33 Abs. 2 BauGB genannten Rahmenbedingungen erfüllt sind, d.h. wenn sich die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs nicht auf das Vorhaben auswirken.

Dies bedeutet konkret, dass auf der Grundlage des vom Stadtrat am 03.11.2010 zu beschließenden Bebauungsplanentwurfes "G 124/1.Ä", von diesem Zeitpunkt an gestellte Bauanträge planungsrechtlich zulässig sind, wenn im Einzelfall die zuvor aufgelisteten Bedingungen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens erfüllt bzw. nachgewiesen werden.

#### **4. Kosten**

Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche öffentlicher Zweckbestimmung sowie die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) sind von der Stadt Mainz herzustellen.

Die Kosten für die Herstellung des Fußweges belaufen sich auf ca. 12.000,-- €. Die Kosten für die Anlage des Spielplatzes werden auf ca. 135.000,-- € bis 150.000,-- € geschätzt. Darüber hinaus fällt für den Spielplatz eine jährliche Pflege und Instandsetzung in Höhe von ca. 5.000,-- € an.

Durch die Bündelung mit dem gem. § 11 LBauO erforderlichen Kleinkinderspielplatz der neu ermöglichten Bebauung könnte ein gewisser Anteil dieser Kosten durch den Investor übernommen werden. Der Investor hat hierzu bereits seine Zustimmung signalisiert und ist bereit, einen Kostenanteil in Höhe von 200,-- €/m<sup>2</sup> erforderlicher Spielplatzfläche gem. § 11 LBauO zu übernehmen und damit seine Verpflichtung zur Errichtung eines Kleinkinderspielplatzes auf dem privaten Grundstück gem. § 11 LBauO abzulösen. Der Wert entspricht den geschätzten Herstellungskosten für den entsprechenden Flächenanteil, welcher auf dem privaten Grundstück herzustellen wäre (3 m<sup>2</sup> Spielfläche je Wohneinheit) und beläuft sich in der Summe auf ca. 24.000,-- €.

Nach Rücksprache mit Amt 20 sind die erforderlichen Mittel bei Bedarf durch die Fachämter in den Haushalt der Stadt Mainz einzustellen.

#### Finanzielle Auswirkungen

ja, siehe Punkt 4, Kosten

nein