

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

|  |                     |                             |
|--|---------------------|-----------------------------|
| öffentlich                                 |                     | Drucksache Nr.<br>2048/2010 |
| Amt/Aktenzeichen<br>Dezernat VI/61 26 Le 2 | Datum<br>12.11.2010 | TOP                         |

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 23.11.2010

| Beratungsfolge Gremium       | Zuständigkeit | Datum      |
|------------------------------|---------------|------------|
| Bau- und Sanierungsausschuss | Vorberatung   | 02.12.2010 |
| Stadtrat                     | Entscheidung  | 08.12.2010 |
| Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg | Kenntnisnahme | 20.01.2011 |

## Betreff:

"Nino-Erné-Straße (Le 2)" - Planstufe I

a) Änderung Nr. 38 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Nino-Erné-Straße (Le 2)"

hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 8 BauGB  
- Vorlage in Planstufe I  
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1

b) Bebauungsplanentwurf "Nino-Erné-Straße (Le 2)"

hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 BauGB  
- Vorlage in Planstufe I  
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 17.11.2010

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz,

Jens Beutel  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

- *Beschlussvorschlag s. Seite 2* -



Der **Stadtvorstand** empfiehlt, der **Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg** nimmt zur Kenntnis, der **Bau- und Sanierungsausschuss** befürwortet, der **Stadtrat** beschließt zu beiden o. g. Bauleitplanentwürfen

1. den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 8 BauGB,
2. die Vorlage in Planstufe I,
3. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 1 BauGB im Standardverfahren.

## 1. Sachverhalt

Es handelt sich bei der zu überplanenden Fläche um ein Areal im Süden des Stadtteils Mainz-Lerchenberg, für das der rechtskräftige Bebauungsplan "Südlich der alten Feuerwache (B 135)" gültig ist. Dieser sieht im südlichen Bereich, entlang der Essenheimer Straße (L 426), ein "Sondergebiet" (SO) zur Errichtung von Dienstleistungs- und Bürogebäuden vor. Diese fungieren durch eine riegelförmige Anordnung als Lärmabschirmung für das weiter nördlich festgesetzte "Allgemeine Wohngebiet (WA)". Auf Grund der schwierigen Vermarktungssituation für das "Sondergebiet Dienstleistung" konnten die für den Lärmschutz erforderlichen Baukörper entlang der "L 426" bislang nicht realisiert werden. Da diese Lärmschutzmaßnahme jedoch eine Grundvoraussetzung für die Realisierung des im rückwärtigen Bereich festgesetzten Wohngebietes ist, konnte dies bis dato nicht realisiert werden.

Die Realisierung eines "Allgemeinen Wohngebietes" im gesamten Geltungsbereich ist auf der bestehenden Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes "B 135" nicht möglich. Hierzu sind die Einleitung eines neuen Bauleitplanverfahrens und eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts erforderlich. Im Rahmen dieses Verfahrens müssen die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen für die zukünftige Wohnnutzung im besonderen Maße untersucht und berücksichtigt werden.

Der für das Plangebiet bereits rechtskräftige Bebauungsplan "B 135" soll durch den Bebauungsplan "Nino-Erné-Straße (Le 2)" mit gleichem Geltungsbereich ersetzt werden.

## 2. Planungsinhalte des städtebaulichen Entwurfes

Ziel des Bebauungsplanes "Le 2" ist die Realisierung eines "Allgemeinen Wohngebietes". Der städtebauliche Entwurf sieht eine aufgelockerte, kleinteilige Bebauung vor. Die bestehende Siedlungsstruktur im Süden des Stadtteils Lerchenberg mit einer Kombination aus Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen findet sich in der Bebauungsstruktur des städtebaulichen Entwurfes wieder. Grundsätzlich neu bei diesem Baukonzept ist, dass entlang der Landesstraßen "L 426" und "L 427" hier nunmehr aktive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind, um die dahinter liegenden Wohnhäuser zu schützen. Die vorhandene Gehölzgruppe im Nordwesten des Plangebiets soll weiterhin erhalten bleiben, an dieser anschließend soll ein Spielplatz im Norden des Gebietes entstehen. Das anfallende Niederschlagswasser des Plangebiets soll so weit wie möglich auf einer Versickerungsfläche im südöstlichen Bereich versickert werden.

## 3. 38. Änderung des Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 135" im nördlichen Bereich als "Wohnbaufläche (W)", im südlichen Bereich als "Sondergebiet" (SO), sowie als "Grünfläche (Spielplatz, Grün, Parkanlage)" und als "Fläche für Sport- und Spielanlagen" mit der Zweckbestimmung "Tennisplatz" dargestellt.

Lediglich die Darstellung der Wohnbaufläche stimmt mit den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Le 2" überein. Die weiteren Darstellungen werden im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert, um die Planungsziele des Bebauungsplanes verwirklichen zu können. Entsprechend der räumlich vorherrschenden Wohnnutzung, wird in der Änderung des Flächennutzungsplanes der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

#### 4. Bisheriges Verfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 06.09.2010 bis 21.09.2010. Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

#### 5. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes, soll im nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) in Form einer Abendveranstaltung (Standardverfahren) durchgeführt werden. Aufgrund der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung wird dann ein Bebauungsplanentwurf erstellt, zu welchem eine Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB stattfinden wird.

#### 6. Kosten

Seitens der städtischen Fachämter wurden bisher keine Kosten für die Stadt Mainz benannt.

Finanzielle Auswirkungen zu 2. und 3.

ja, Stellungnahme Amt 20 Anlage 1

nein