

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0264/2011
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 He 111	Datum 27.01.2011	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 01.02.2011

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	03.02.2011	N
Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim	Kenntnisnahme	10.02.2011	N
Stadtrat	Entscheidung	16.02.2011	Ö

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "He 111" (Aufstellungsbeschluss)  
Bebauungsplanverfahren "Im Zuckergarten/Neben dem Pfädchen (He 111)"  
hier: - Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 31.01.2011

gez. Marianne Grosse

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 zum o. g. Bebauungsplanverfahren

- den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

## **1. Anlass und Sachverhalt**

Der Bereich am östlichen Siedlungsrand des Hechtsheimer Ortskerns (östlich der Straßen Im Zuckergarten und Morschstraße) weist eine Struktur aus landwirtschaftlichen Flächen, Gärten und einzelnen bebauten Grundstücken auf, die ineinander verzahnt sind.

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 Nachverdichtung in diesem Bereich zu gewährleisten. Gleichzeitig sollten aber auch die landschaftlichen und topografischen Eigenheiten bewahrt und die Wohnumfeldqualität langfristig gesichert werden. Das Bauleitplanverfahren "He 111" wurde jedoch aus vielerlei Gründen über den Aufstellungsbeschluss hinaus nicht weiter betrieben.

In der Zwischenzeit wurde in diesem Bereich ein erhöhtes Interesse an einer weiteren Bebauung seitens der Grundstückseigentümer an die Stadt Mainz herangetragen. Die Flächen östlich der Morschstraße und der Straße Im Zuckergarten weisen zum Teil große Grundstückstiefen auf. Vereinzelt besteht hier bereits eine Bebauung in zweiter Reihe. Unmittelbar angrenzend an die rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke erstrecken sich Gärten und landwirtschaftliche Nutzflächen im Wechsel, ohne von der Bebauung durch einen Wirtschaftsweg abgegrenzt zu werden. Auch innerhalb dieser gärtnerisch genutzten Flächen sind im Bestand vereinzelt Gebäude vorhanden, so dass der Übergang zwischen dem prägenden Innenbereich (§ 34 BauGB) und dem Außenbereich (§ 35 BauGB) nicht eindeutig erkennbar ist.

Aktuell wurden innerhalb des Geltungsbereiches zwei Bauvoranfragen gestellt, die eine bauliche Entwicklung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zum Inhalt haben. Um die weitere Planung zu sichern sollen daher die beiden beantragten Voranfragen zunächst zurückgestellt werden. Hierzu wird ein separater Beschluss in gleicher Sitzung der Gremien herbeigeführt.

## **2. Erneuter Aufstellungsbeschluss**

Das Baugesetzbuch wurde nach dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 1995 zwischenzeitlich mehrfach geändert. Da das Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des aktuellen Baugesetzbuches durchgeführt werden soll, ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage des aktuellen BauGB erforderlich. Hierdurch wird die erforderliche aktuelle Grundlage für den Einsatz von "Plansicherungselementen" (wie hier die 12-monatige Zurückstellung) geschaffen.

## **3. Ziel der Planung**

Der Bebauungsplan "Im Zuckergarten / Neben dem Pfädchen (He 111)" soll eine sinnvolle städtebauliche Ordnung in diesem Siedlungsrandbereich gewährleisten,

sowie die landschaftlichen und topografischen Eigenheiten bewahren und die Wohnumfeldqualität dieses prägenden Ortsrandbereiches langfristig sichern.

Im Bebauungsplan sollen insbesondere die von einer Bebauung frei zu haltenden Grundstücksbereiche bestimmt, sowie Regelungen zur Höhenentwicklung einer möglichen Bebauung entlang der bestehenden Hangkante getroffen werden.

#### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der des Bebauungsplanes "He 111" befindet sich in der Gemarkung Hechtsheim und wird begrenzt

im Norden durch:

- den nördlichen Rand des Laubenheimer Pfades

im Westen durch:

- den westlichen Rand der Straße "Im Zuckergarten",
- den westlichen Rand der Morschstraße,
- den östlichen Rand der Militärstraße

im Süden durch:

- den nördlichen Rand des landwirtschaftlichen Weges Flur 4, Flst. 217
- die östliche Grenze des Flurstücks Flur 4, Flst. 126
- den südlichen Rand des Jakob-Braunwart-Weges

im Osten durch:

- die östliche Grenze des Flurstücks Flur 4, Flst. 83
- den südlichen Rand des landwirtschaftlichen Weges Flur 4, Flst. 219
- die östliche Grenze des Flurstücks Flur 4, Flst. 93
- den südlichen Rand des Koppernweges
- den westlichen Rand des Wingertsweges

#### 5. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

*Anlagen: 1. Bebauungsplanentwurf*

#### Finanzielle Auswirkungen:

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

nein