

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0762/2011
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 - W 98	Datum 26.07.2011	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 09.08.2011

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	18.08.2011	Ö
Ortsbeirat Mainz-Weisenau	Anhörung	24.08.2011	Ö

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "W 98" - Planstufe I und II

Bebauungsplanentwurf "Wohngebiet Heiligkreuzweg (W 98)"

hier: - Vorlage in Planstufe I + II

- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel

zur Offenlage

Mainz, 03.08.2011

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse  
Beigeordnete

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Weisenau** empfehlen, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zum obigen Bauleitplanentwurf:

1. Die Vorlage in Planstufe I und II,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
3. die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB gemäß 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchzuführen.

## **1. Bisheriges Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren "W 98", der Beschluss zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, der Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat am 29.04.2009 gefasst.

Da seitens des Investors immer wieder ein verändertes städtebauliches Konzept entwickelt wurde, konnte der Aufstellungsbeschluss bisher nicht öffentlich bekannt gemacht werden.

Im § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird gefordert, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt zu machen ist, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Nunmehr liegt eine überzeugende städtebauliche Konzeption für das Plangebiet vor, so dass jetzt von den städtischen Gremien der Bebauungsplanentwurf in Planstufe I und Planstufe II beschlossen werden soll. Erst danach kann die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 13a Abs. 1 BauGB gemeinsam mit der o. g. "Bürgerinformation" nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgen.

## **2. Sachverhalt**

Auf Veranlassung des Eigentümers, der zugleich der Investor des Areals ist, wurde das Baukonzept in den vergangenen Monaten mehrfach in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und den tangierten Fachdienststellen überarbeitet. Zusätzlicher Untersuchungsbedarf bestand zu den Themen Boden, Fauna und Flora, Lärm sowie ein Altlastenverdacht für das ehemalige Tankstellengrundstück Heiligkreuzweg 89. Diese wurden im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet bzw. sind in der Planung entsprechend berücksichtigt. Die Gutachten sowie der Koordinierungsvermerk zu der letzten Ämterabstimmung sind der Beschlussvorlage als Anlagen beigefügt. Um das gesamte Projekt innerhalb des Plangebietes realisieren zu können, fanden parallel zu der Entwicklung des städtebaulichen Bauvorschlages Erwerbsverhandlungen des Investors der Geschossbauten mit dem Eigentümer des Tankstellengrundstückes, Heiligkreuzweg 89, statt, die jedoch ergebnislos verliefen.

## **3. Städtebauliches Konzept**

Als Ergänzung der vorhandenen Baustruktur sind im Bereich des jetzigen Garagenhofes 4 quergestellte hintereinander gereihete 3 - 4-geschossige Wohnriegel mit Staffelgeschoss geplant. Im nördlichen Teil des Plangebietes östlich des 5-geschossigen Wohnblocks ist ein neues 3-geschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze werden überwiegend in 2 Tiefgaragen nachgewiesen. Eine ist im östlichen Bereich der Wohnanlage unter der wiederherzustellenden Grünfläche und die andere unter den neuen westli-

chen Zeilenbauten geplant. Oberirdische Stellplätze sind im nördlichen Bereich als auch im mittleren Bereich vorgesehen.

Für das ehemalige Tankstellengrundstück, Heiligkreuzweg 89, das gegenwärtig gewerblich genutzt wird (Kfz-Werkstatt), ist parallel zur Straße ein 3-geschossiges Wohngebäude mit einem Staffelgeschoss und eine Tiefgarage geplant.

Die vorhandene private Verkehrserschließung des Wohnquartiers entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit der Anbindung an den Heiligkreuzweg soll im Wesentlichen beibehalten und ergänzt werden.

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

Auf der Grundlage der von den städtischen Gremien zu beschließenden Planung wird der Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a Abs. 1 BauGB gemeinsam mit der "Bürgerinformation" gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB veröffentlicht.

Die Öffentlichkeit kann sich dann über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren. Weiterhin wird in der ortsüblichen Bekanntmachung mitgeteilt, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist (i. d. R. 2 Wochen) zur Planung äußern kann. Nach Abschluss dieser "Öffentlichkeitsbeteiligung" wird eine weitere öffentliche Bekanntmachung "Offenlage" erfolgen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird parallel zu dieser Offenlage stattfinden.

#### **5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Zum heutigen Zeitpunkt sind hierzu noch keine Aussagen möglich. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anhörverfahren) könnten allerdings Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen vorgetragen werden.

#### **6. Kosten**

Der Stadt Mainz entstehen durch die Änderung des Baurechts keine Kosten.

#### *Anlagen*

- *Vermerk zur Ämterkoordinierung am 20.09.2010*
- *Begründung zum Bebauungsplanentwurf*
- *Artenschutzrechtliche Untersuchungen Flora und Fauna*
- *Geotechnischer Untersuchungsbericht*
- *Schalltechnisches Gutachten*
- *Vermerk zur Altlastenverdachtsfläche*

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)  
 nein