

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich	Datum	Drucksache Nr. 0741/2011
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 Lau 65	03.05.2011	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 17.05.2011			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	26.05.2011	N
Ortsbeirat Mainz-Laubenheim	Anhörung	27.05.2011	N
Stadtrat	Entscheidung	15.06.2011	Ö

<p>Betreff: Bauleitplanverfahren "Henry-Moisand-Straße (L 65)" hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB - Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB - Planstufe I - Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange - Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 11.05.2011</p> <p>gez. Grosse</p> <p>Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz,</p> <p>Jens Beutel Oberbürgermeister</p>

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** / der **Ortsbeirat Mainz-Laubenheim** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf

1. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,

- Fortsetzung siehe Seite 2 -

- Fortsetzung Beschlussvorschlag -

2. die Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB,
3. die Vorlage in Planstufe I,
4. auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu verzichten,
5. auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu verzichten.

1. Sachverhalt / Planungserfordernis

Die Firma Wilma Wohnen GmbH beabsichtigte in der Fritz-Kohl-Straße in der Gemarkung Mainz sieben Punkthäuser mit Tiefgarage zu errichten. Im Zuge der vorbereitenden Maßnahmen auf dem Grundstück wurden im Jahr 2007 bei Ausgrabungsarbeiten jüdische Grabsteine, jüdische Gräber und ein Teil einer römischen Säule gefunden. Wie sich im weiteren Verlauf der Abstimmungen zwischen der Stadt Mainz, der Wilma Wohnen Süd und der Generaldirektion Kulturelles Erbe herausstellte, bedurfte die Klärung der weiteren Bebaubarkeit der Grundstücke in der Fritz-Kohl-Straße einer langwierigen und intensiven Prüfung, da neben der freigelegten Grabstätte auch mit weiteren jüdischen Gräbern im Baufeld zu rechnen war.

Vor diesem Hintergrund wurden von Seiten der Stadt Mainz mit der Firma Wilma Wohnen GmbH Gespräche dahingehend geführt, den Kaufvertrag "Fritz-Kohl-Straße" in beiderseitigem Einvernehmen teilweise aufzulösen und für das geplante Bauprojekt Ersatzgrundstücke anzubieten. Im Ergebnis wurde u. a. die jetzt fokussierte Fläche an der Henry-Moisand-Straße in Mainz-Laubenheim an die Firma Wilma Wohnen GmbH veräußert. Bei dieser Fläche handelt es sich um den unmittelbar westlich an die Henry-Moisand-Straße und nördlich an das Grundstück der Grundschule Mainz-Laubenheim angrenzenden Bereich.

Da die in Richtung katholischer Kirche bzw. Friedhof westlich angrenzenden und unbebauten Grundstücke von einer möglichen Bebauung entlang der Henry-Moisand-Straße auf lange Sicht "abgehängt" werden könnten, ist eine städtebauliche Gesamtbetrachtung für das Plangebiet erforderlich geworden. Im Zuge einer Bebauung entlang der Henry-Moisand-Straße durch die Firma Wilma Wohnen GmbH müssen daher auch die westlich anschließenden Grundstücke mitberücksichtigt werden.

Der östliche bzw. südöstliche Teil des zukünftigen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfs "L 65" wird teilweise durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Enggässchen - Kalkofen (L 36)" bzw. den Bebauungsplan "Enggässchen-Kalkofen/1. Ä" überplant. Diese setzen in diesem Bereich als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet "Schule" fest. Auf dieser Grundlage ist die Realisierung einer Wohnbebauung nicht möglich.

Für die westliche bzw. nordwestliche Fläche des zukünftigen räumlichen Geltungsbereiches des "L 65" existiert -mit Ausnahme einer geringen Fläche im Bereich der Pfarrer-Goedecker-Straße ("L 35") - derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

2. Lösung

Zur Entwicklung einer Wohnbebauung unter der Maßgabe einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung des Gebiets ist die Neuauflistung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens soll der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Henry-Moisand-Straße (L 65)" gefasst werden.

Bei der Schaffung von Baurecht für das Plangebiet handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher soll ebenfalls die Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundfläche) unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m². Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor.

Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die berührten Umweltbelange werden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes "L 65"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Henry-Moisand-Straße (L 65)" liegt in der Gemarkung Mainz-Laubenheim und wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 406, 405 und 404/1, alle Flur 2, und die südliche Begrenzung des Fußweges "Enggässchen",
- im Osten durch die östliche Straßenbegrenzung der Henry-Moisand-Straße und im weiteren Verlauf durch die östliche Begrenzung des Fußweges "Henry-Moisand-Straße", Flurstück 369/1, Flur 1,
- im Süden durch die nördliche und östliche Grenze des Flurstücks 22/36 und im weiteren Verlauf durch die nördliche Grenze des Flurstücks 55/11, beide Flur 1,
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 51/2, Flur 2, die östliche und

südliche Grenze des Flurstücks 40/4, Flur 1, sowie durch die westliche Begrenzung der Pfarrer-Goedecker-Straße.

4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs "Henry-Moisand-Straße (L 65)" stimmen mit der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz nicht völlig überein. Im gültigen Flächennutzungsplan ist der östliche Teil des räumlichen Geltungsbereiches des "L 65" als "Gemeinbedarfsfläche" mit den Zweckbestimmungen -Schule-, -Sportanlage- und -Spielplatz- und der westliche Teil des räumlichen Geltungsbereiches bereits als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Da der Bebauungsplan "L 65" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll und die geordnete städtebauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan "L 65" nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des Bebauungsplanes "L 65" im Wege einer redaktionellen Berichtigung im relevanten Teilbereich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne förmliches Verfahren angepasst werden.

5. Weiteres Verfahren

Auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes (Erläuterung siehe beiliegender Begründungsentwurf) soll zunächst die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden. Aufbauend auf dem städtebaulichen Konzept wird dann ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

Die von den städtischen Fachämtern ermittelten erforderlichen Untersuchungen zum Lärmschutz, zum Artenschutz und zur Oberflächenwasserversickerung wurden durch die beiden Investoren bereits beauftragt und werden derzeit erarbeitet.

Darüber hinaus werden die Inhalte des städtebaulichen Vertrages erarbeitet.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist auf Grund des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich.

Als nächster Verfahrensschritt des Bauleitplanverfahrens wird der Bebauungsplanentwurf in Planstufe II erneut den Gremien vorgelegt. Auf dieser Grundlage soll dann die Offenlage des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen werden.

7. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen nach derzeitigem Verfahrensstand keine Kosten. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten für die o. g. Untersuchungen / Gutachten werden durch die beiden Investoren übernommen.

Finanzielle Auswirkungen:

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

nein