

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

| | | |
|--|---------------------|-----------------------------|
| öffentlich | | Drucksache Nr. 1713/2011 |
| Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 He 120 | Datum 11.11.2011 | TOP |

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 22.11.2011

| Beratungsfolge Gremium | Zuständigkeit | Datum | Status |
|------------------------------|---------------|------------|--------|
| Bau- und Sanierungsausschuss | Vorberatung | 01.12.2011 | Ö |
| Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim | Anhörung | 01.12.2011 | Ö |
| Stadtrat | Entscheidung | 14.12.2011 | Ö |

Betreff:

Bauleitplanverfahren "He 120" (Planstufe II)

Bebauungsplanverfahren "Peter-Weyer-Straße (He 120)"

hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB

- Vorlage in Planstufe II

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

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 17.11.2011

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Jens Beutel
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bebauungsplanverfahren

- den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,
- die Vorlage in Planstufe II,

3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

1. Bisheriges Verfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.08.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes "He 120" beschlossen. Zur Sicherung der Planung wurde parallel eine Zurückstellung für den Bauantrag zum Umbau und zur Erweiterung eines Wohngebäudes im Tannenweg gemäß § 15 Abs. 1 BauGB beschlossen. Da das Bauleitplanverfahrens nicht innerhalb eines Jahres zum Abschluss gebracht werden konnte, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 05.05.2010 den Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre gefasst.

1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

In der Zeit vom 05.01.2010 bis zum 19.01.2010 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Aushangverfahren in der Zeit vom 19.05.2010 bis 23.06.2010. Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zielten im Wesentlichen auf die festgesetzte Ausnutzung der Grundstücke ab, sowie auf die Regelungen zum erweiterten Bestandschutz für die bestehende Bebauung in den Blockinnenbereichen. Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

1.4 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.05.2011 bis einschließlich 01.07.2011.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurden vertiefende Untersuchungen einer Altlastverdachtsfläche durchgeführt. Der Altlastenverdacht konnte aufgrund der Untersuchungsergebnisse ausgeräumt werden.

Darüber hinaus führten die Anregungen zu geringfügigen Anpassungen im Wortlaut der Festsetzungen und Hinweise.

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

2. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens hat sich gezeigt, dass eine Einbeziehung der Neuen Mainzer Straße in den Geltungsbereich nicht erforderlich ist. Zur Verfahrensvereinfachung wird diese daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Eine weitere Geltungsbereichsanpassung erfolgt entlang der Rheinhessenstraße. Der Aufstellungsbeschluss wurde anhand der Parzellengrenzen gefasst und beinhaltet somit auch Teilbereiche der Rheinhessenstraße. Die in der Örtlichkeit wahrnehmbare Abgrenzung erfolgt jedoch durch die vorhandene Lärmschutzwand. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich an die vorhandene Lärmschutzwand angepasst und reicht nun nur noch bis an diese heran.

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über ein bereits bebautes Gebiet im Stadtteil Hechtsheim und wird begrenzt:

- Im Nordosten durch die Neue Mainzer Straße,
- im Süden durch die Straße "An den Mühlwegen", die Georg-Büchner-Straße sowie den Fußweg "In der Mainzer Pforte",
- im Westen durch die Lärmschutzwand entlang der Rheinhessenstraße.

3. Planungsinhalte des Bebauungsplanentwurfs

Der Bebauungsplan "Peter-Weyer-Straße (He 120)" wird aufgestellt, um die nachhaltige Sicherung der städtebaulich prägenden Strukturen in diesem, zum weit überwiegenden Teil von Einfamilienwohnhäusern geprägten Bereich zu gewährleisten. Wesentliche Kriterien die es zu sichern gilt, sind die kleinteilige Struktur aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie die großzügigen Gartenbereiche in den rückwärtigen Grundstücksflächen.

Die getroffenen Festsetzungen dienen im Wesentlichen der Sicherung des Bestandes. Erweiterungsmöglichkeiten werden den Grundstückseigentümern ausreichend eingeräumt. Die Blockinnenbereiche innerhalb des Quartiers sind im Bestand durch Grünsubstanz geprägt und als solche freizuhalten.

4. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage der in Planstufe II beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht. Aufgrund der Planungsinhalte sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

6. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits vollkommen entwickelten Siedlungsbereich. Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen sind nicht festgesetzt. Seitens der städtischen Fachbehörden wurden keine Kosten benannt.

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf
- Begründung inkl. Umweltbericht
- Schallgutachten
- Altlastenuntersuchung
- Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung
- Vermerk Öffentlichkeitsbeteiligung
- Vermerk Anhörverfahren

Finanzielle Auswirkungen:

- ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)
 nein

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!