

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0303/2012
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 Wei 100	Datum 23.02.2012	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 06.03.2012			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	15.03.2012	Ö
Ortsbeirat Mainz-Weisenau	Anhörung	21.03.2012	Ö
Stadtrat	Entscheidung	28.03.2012	Ö

<p><b>Betreff:</b> Bauleitplanverfahren "Bleichstraße (W 100)", Satzungsbeschluss Bebauungsplanentwurf "Bleichstraße (W 100)" hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB - Vorlage der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 29.02.2012</p> <p>gez. Marianne Grosse</p> <p>Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz, 19.03.2012 In Vertretung</p> <p>Gez.</p> <p>Günter Beck Bürgermeister</p>

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** / der **Ortsbeirat Mainz-Weisenau** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt zu o. g. Bebauungsplan

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
2. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und in Kenntnis des städtebaulichen Vertrages sowie der vertraglichen Vereinbarung mit dem

Gärtnereibetreiber, den o. g. Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gemäß § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB,

3. die "Zusammenfassende Erklärung" gemäß § 10 Abs. 4 BauGB.

### **Problembeschreibung / Begründung:**

#### **1. Bisheriges Bauleitplanverfahren**

##### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "W 100" durch den Stadtrat der Stadt Mainz erfolgte am 05.05.2010.

##### **1.2 Erneuter Aufstellungsbeschluss**

Der erneute Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat erfolgte am 02.11.2011. Der erneute Aufstellungsbeschluss war erforderlich geworden, weil eine östlich an das ursprüngliche Plangebiet angrenzende bewachsene Fläche als "Ortsrandeingrünung" gesichert werden soll und daher in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes aufgenommen wurde.

##### **1.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Im Zeitraum vom 19.11.2009 bis 14.12.2009 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie am 17.12.2009 ein Scoping- Termin durchgeführt. Die Ergebnisse des Scoping- Termins sowie die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dem Vermerk in der Anlage zu entnehmen.

##### **1.4 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.05.2010 bis einschließlich 23.06.2010 im Aushangverfahren. Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden seitens der Bürgerschaft keine Stellungnahmen vorgebracht.

##### **1.5 Anhörverfahren**

Das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.06.2011 bis einschließlich 20.07.2011. Der Vermerk über das Anhörverfahren ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

##### **1.6 Offenlage**

Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.11.2011 bis einschließlich 19.12.2011. Im Zuge der Offenlage wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen oder Anregungen vorgebracht.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich u. a. erneut die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz und der Landesbetrieb Mobilität, Autobahnamt Montabaur.

Die Landwirtschaftskammer äußerte sich u. a. dahingehend, dass durch die angestrebte vertragliche Vereinbarung mit dem Gärtnereibetreiber (Emissionsschutzstreifen) Einschränkungen in dessen Betriebsablauf zu erwarten seien.

Durch die Unterzeichnung der vertraglichen Vereinbarung durch den Eigentümer der Gärtnerei akzeptiert dieser jedoch Einschränkungen im Hinblick auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln innerhalb eines 17 m breiten Grundstücksstreifens (siehe auch Punkt 4) entlang der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes "W 100". Weitere Einschränkungen im Betriebsablauf sind für den Gärtnereibetreiber nicht gegeben.

Des Weiteren beklagte die Landwirtschaftskammer wie schon im Anhörverfahren erneut, dass durch die erforderliche externe Ausgleichsfläche in Mainz-Marienborn eine sog. "Störparzelle" geschaffen werde und dadurch einer geordneten Bodenentwicklung entgegenstehen und die Agrarstruktur erheblich beeinträchtigen würde. Nach Prüfung durch das 17-Umweltamt wurde festgestellt, dass die Heranziehung der genannten Fläche als Ausgleichsfläche sowohl agrarstrukturell als auch naturschutzfachlich sinnvoll ist und dadurch keine "Störparzelle" für die Landwirtschaft entsteht.

Der Landesbetrieb Mobilität, Autobahnamt Montabaur, wies - wie schon im Rahmen des Anhörverfahrens - in seiner Stellungnahme zur Offenlage erneut darauf hin, dass die "40- m- Bauverbotszone" und die "100- m- Baubeschränkungszone" entlang der Autobahn zu berücksichtigen seien. Die "40- m- Bauverbotszone" wird bereits durch die im Bebauungsplanentwurf "W 100" festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend berücksichtigt. Darüber hinaus wurde schon als Reaktion auf die Stellungnahme des Autobahnamtes im Anhörverfahren ein entsprechender Hinweis zur "100- m- Baubeschränkungszone" in den Bebauungsplanentwurf integriert und offengelegt. Der Sachverhalt und die Zielsetzung dieses textlichen Hinweises sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf "W 100" dargestellt.

Zusammenfassend ergaben sich durch die Ergebnisse der Offenlage daher keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfes. Die im Zuge der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Stellungnahmen sind dem Vermerk in der Anlage zur Beschlussvorlage zu entnehmen.

## **2. Darstellung im Flächennutzungsplan**

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "Bleichstraße (W 100)" stimmen mit der Darstellung "Wohnbaufläche" im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz überein. Der Bebauungsplan wird damit aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz entwickelt.

## **3. Städtebaulicher Vertrag**

Mit dem städtebaulichen Vertrag werden weitere für das Verfahren relevante Aspekte verbindlich geregelt. Der städtebauliche Vertrag inklusive Anlagen ist Bestandteil einer eigenständigen nicht-öffentlichen Beschlussvorlage.

## **4. Vertragliche Vereinbarung mit dem Gärtnereibetreiber**

Hinsichtlich der zukünftigen Nachbarschaft von Gärtnereibetrieb und der durch den Bebauungsplanentwurf "W 100" an die Gärtnerei heranrückenden Wohn-

bebauung ist eine vertragliche Vereinbarung zum Umgang mit Pflanzenschutzmitteln (sog. "Emissionsschutzstreifen") erforderlich. Die Breite dieses Schutzstreifens beträgt insgesamt 20 Meter (17 Meter auf Gärtnereigelände, 3 Meter als Geh-/Leitungsrecht auf den angrenzenden Wohngrundstücken). Hierzu wird den Gremien ebenfalls eine eigenständige nicht-öffentliche Beschlussvorlage vorgelegt.

## 5. Kosten

Die Kosten für die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeiteten Gutachten trägt der Investor. Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten.

## 6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Geschlechtsspezifischen Folgen, die durch den Bebauungsplanentwurf "W 100" ausgelöst werden, sind nicht bekannt.

## 7. Weiteres Verfahren

Im Anschluss an die bereits durchgeführten Verfahrensschritte soll der vorliegende Bebauungsplanentwurf "W 100" als Satzung beschlossen werden. Nach erfolgtem Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan "Bleichstraße (W 100)" durch Veröffentlichung in der Mainzer Tagespresse in Kraft gesetzt.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf inkl. textl. Festsetzungen*
- *Begründung inkl. Umweltbericht*
- *Gutachten:*
  - o *Gutachten "Artenschutz" als Anlage zum Umweltbericht*
  - o *Gutachten "Schall" als Anlage zum Umweltbericht*
  - o *Gutachten "Boden" und "Baugrund" mit drei Nachuntersuchungen und Entwässerungskonzept als Anlage zum Umweltbericht*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*
- *Vermerk frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung*
- *Vermerk Anhörverfahren*
- *Vermerk Offenlage*
- *Zusammenfassende Erklärung*

### **Finanzielle Auswirkungen:**

[ ] ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

[ X ] nein

**Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!**