

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0673/2012
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 Le 1	Datum 09.05.2012	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 22.05.2012

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	31.05.2012	Ö
Ortsbeirat Mainz-Drais	Anhörung	31.05.2012	Ö
Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg	Anhörung	31.05.2012	Ö
Stadtrat	Entscheidung	13.06.2012	Ö

Betreff:

Bebauungsplanverfahren "Seniorenzentrum Lerchenberg (Le 1)"

hier: - Erneuter Aufstellungsbeschluss
- Vorlage in Planstufe II
- Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(Offenlage)

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 14.05.2012

Gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB,

2. die Vorlage in Planstufe II,
3. die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Offenlage).

1. Ausgangslage / Sachverhalt

Das Gelände auf dem Mainzer Lerchenberg östlich des Regenrückhaltebeckens an der Hangkante zur Draiser Senke hin war bereits mehrmals Gegenstand von Bauleitplanverfahren. Das im Jahre 2009 zum wiederholten Male gestartete Bebauungsplanverfahren "Le 1" wurde bis kurz vor die Offenlage des Bebauungsplanes geführt, das Projekt wurde jedoch Mitte des Jahres 2010 vom Investor aufgegeben. Mittlerweile ist mit der SOKA-Bau erneut ein Investor für das Plangebiet an die Stadt herantreten. Die SOKA-Bau, welche zugleich Eigentümer der südlich angrenzenden Hochhausbebauung ist, plant auf der Grundlage eines vollständig neuen städtebaulichen Konzeptes ein hochwertiges Wohnquartier mit überwiegend seniorengerechten Wohnungen zu entwickeln. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, muss das bereits 2009 eingeleitete und bis kurz vor die Offenlage durchgeführte Bebauungsplanverfahren "Seniorenzentrum Lerchenberg (Le 1)" auf Grundlage der neuen städtebaulichen Konzeption teilweise wiederholt werden.

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss / erneuter Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat fasste den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren "Le 1" bereits am 23.09.2009 (Vorgängerprojekt). Durch den Wechsel des Investors und der damit einhergehenden neuen städtebaulichen und inhaltlichen Konzeption fasste der Stadtrat am 16.02.2011 für das Bebauungsplanverfahren "Le 1" einen erneuten Aufstellungsbeschluss.

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf der Grundlage des auf dem Vorgängerprojekt beruhenden Bebauungsplanentwurfes "Le 1" im Zeitraum vom 13.07.2009 bis 24.07.2009 durchgeführt. Am 28.07.2009 fand zudem ein Scoping-Termin im Stadtplanungsamt statt.

Da dieser Verfahrensschritt in erster Linie der Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Umweltprüfung dient und dieser Umfang bereits damals für das jetzt neu zu bebauende Grundstück umfangreich ermittelt worden ist, wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB nicht erneut durchgeführt. Der Vermerk zu diesem Verfahrensschritt liegt der Vorlage als Anlage bei.

2.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für das Vorgängerprojekt fand bereits in der Zeit vom 12.10.2009 bis 09.11.2009 statt.

Da sich die vorliegende Planung der SOKA-Bau gegenüber der Vorgängerplanung deutlich geändert hatte, wurde dieser Verfahrensschritt in der Zeit vom 10.03.2011 bis 11.04.2011 nochmals durchgeführt. Der Vermerk über diese erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung liegt der Vorlage als Anlage bei.

2.4 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Anhörverfahren)

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 13.01.2012 bis 24.02.2012 durchgeführt. Der Vermerk zu diesem Verfahrensschritt liegt der Vorlage als Anlage bei.

3. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Im Zuge der Detaillierung der Planung hat sich herausgestellt, dass das ursprünglich nur teilweise in den räumlichen Geltungsbereich einbezogene Flurstück 64/3, Flur 3, Gemarkung Mainz-Drais vollständig als Ausgleichsfläche benötigt wird. Hierdurch ist eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches und dadurch ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Le 1" erforderlich.

Der modifizierte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Le 1" liegt am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Mainz-Lerchenberg und wird begrenzt

im Norden:

- durch die nördliche Begrenzung des Flurstücks 64/3, Flur 3, Gemarkung Mainz-Drais,

im Osten:

- durch die westlichen Begrenzungen der Flurstücke 149/9, 149/8 und 149/7, alle Flur 15, Gemarkung Mainz-Bretzenheim,
- durch die westliche Fahrbahnbegrenzung der Regerstraße,
- durch westliche Begrenzung des Flurstücks 151, Flur 15, Gemarkung Mainz-Bretzenheim,

im Süden:

- durch die nördliche Fahrbahnbegrenzung der Regerstraße,

im Westen:

- durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 148, 149/16, 154/2, 156, alle Flur 15, Gemarkung Mainz-Bretzenheim.

4. Weiteres Bauleitplanverfahren

Für den Bebauungsplan "Le 1" soll der erneute Aufstellungsbeschluss gefasst sowie der vorliegende Bebauungsplanentwurf "Le 1" in Planstufe II beschlossen werden.

Auf Grundlage des jetzt in Planstufe II vorliegenden Bebauungsplanentwurfes soll als nächster Verfahrensschritt die Offenlage durchgeführt werden. Die für das Bauleitplanverfahren erforderlichen und bereits erarbeiteten Gutachten liegen als Anlage zu dieser Beschlussvorlage bei.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Von den im Rahmen des Anhörverfahrens beteiligten Fachämtern sind keine Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen des Bebauungsplanentwurfes vorgetragen worden. Durch den Bebauungsplanentwurf "Le 1" sind daher keine geschlechtsspezifischen Folgen zu erwarten.

6. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen nach aktuellem Stand des Verfahrens keine Kosten.

Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten für die erforderlichen Gutachten werden durch den Investor übernommen.

Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

1. Bebauungsplanentwurf "Le 1"
2. Begründungsentwurf "Le 1"
3. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf
4. Vermerk "frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung" gem. § 3 Abs.1 BauGB
5. Vermerk "frühzeitige Behördenbeteiligung" gem. § 4 Abs. 1 BauGB
6. Vermerk "Anhörverfahren" gem. § 4 Abs. 2 BauGB
7. Umweltbericht mit den Anlagen:
 - "Solitärbäume"
 - "Bestandskarte"
 - "Entwicklungskarte"
 - Lageplan "externe Ausgleichsfläche"
 - "Schallschutzbericht"
 - "Artenschutzbericht"
8. Entwässerungskonzept
9. Hydrogeologisches Gutachten
10. Umweltrelevante Stellungnahmen

Finanzielle Auswirkungen:

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

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!