

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0686/2012
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 He 120	Datum 10.05.2012	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
Stadtrat	Entscheidung	13.06.2012	Ö

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "He 120" (erneute, eingeschränkte Offenlage)

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

hier: - Erneute Vorlage in Planstufe II

- Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

- Durchführung der erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bebauungsplanverfahren

1. die erneute Vorlage in Planstufe II,
2. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB,

3. die erneute, eingeschränkte 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 Erneuter Aufstellungsbeschluss**

Im Rahmen eines erneuten Aufstellungsbeschlusses am 14.12.2011 wurde der Geltungsbereich angepasst und Flächenteile entlang der Rheinhessenstraße und Neuen Mainzer Straße aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

### **1.3 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.

### **1.4 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.

### **1.5 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.

Die vorgebrachten Anregungen führten zu ergänzenden Untersuchungen und geringfügigen Anpassungen im Wortlaut der Festsetzungen und Hinweise. Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

## **2. Offenlage**

In der Zeit vom 18.01.2012 - 22.02.2012 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlage des o. g. Bauleitplanentwurfes durchgeführt. Im Rahmen dieser Offenlage gingen von insgesamt 31 Bürgerinnen und Bürgern sowie von 3 Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen ein. Der umfassende Vermerk "Offenlage" ist als Anlage beigefügt.

Die im Rahmen dieses Verfahrensschrittes vorgebrachten Anregungen wurden fachlich geprüft und soweit sinnvoll und erforderlich bei den Inhalten des Bauleitplanes "He 120" entsprechend umgesetzt. Im Wesentlichen ergaben sich im Rahmen der Offenlage Anregungen zu den Themenbereichen:

- Immissionsbelastung durch das geplante Mischgebiet im Norden,
- Vereinheitlichung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Beeinträchtigung und Wertminderung der Bebauung im Blockinnenbereich
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für das bestehende kath. Gemeindezentrum.

### **3. Wesentliche Änderungen der Inhalte des Bauleitplanes auf Grund der eingegangenen Anregungen**

Auf Grund der im Rahmen der Offenlage vorgebrachten Anregungen erfolgten folgende Änderungen der Planungsinhalte des Bebauungsplanentwurfes:

- Vereinheitlichung der Festsetzungen zur Geschossigkeit - Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit im Bereich der Falkensteinerstraße und Lorscheider Straße.
- Festsetzung von Baufenstern für die bereits bestehende Bebauung im Blockinnenbereich, zur Vermeidung von entschädigungspflichtigen Eingriffen in das Eigentum.
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche und kirchliche Einrichtungen an Stelle des bisher festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes für das bestehende kath. Gemeindezentrum, sowie Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an den bisher anzuwendenden Bebauungsplan "He 37".

### **4. Weiteres Verfahren**

Aufgrund der erfolgten Änderungen soll der Bebauungsplanentwurf "He 120" einschließlich Begründung und Fachgutachten, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB soll dabei bestimmt werden, dass bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können (erneute "eingeschränkte" Offenlage).

In Anwendung von "§ 33 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung" ist im Falle einer - wie hier - erneuten (eingeschränkten) Offenlage, gemäß § 33 Abs. 2 BauGB ein Vorhaben vor dieser nunmehr vorgesehenen erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung bauplanungsrechtlich zulässig ("Planreife"), soweit die in § 33 Abs. 2 BauGB genannten Rahmenbedingungen erfüllt sind, d.h. wenn sich die Änderungen des Bebauungsplanentwurfes nicht auf das Vorhaben auswirken.

## **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*
- *Textl. Festsetzungen*
- *Begründung inkl. Umweltbericht*
- *Schallgutachten*
- *Altlastenuntersuchung*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*
- *Vermerk Öffentlichkeitsbeteiligung*
- *Vermerk Anhörverfahren*
- *Vermerk Offenlage*

### **Finanzielle Auswirkungen:**

- Keine -