

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1523/2012
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM 92	Datum 27.09.2012	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 09.10.2012

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	18.10.2012	Ö
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Anhörung	23.10.2012	Ö
Stadtrat	Entscheidung	23.10.2012	Ö

## Betreff:

Bebauungsplanverfahren "MLK-Park (H 92)"

hier: - erneute Vorlage in Planstufe II

- Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- Durchführung der erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz,

Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt

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

3. die erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB.

## **Problembeschreibung / Begründung:**

### **1. Bisheriges Bauleitplanverfahren**

#### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "MLK-Park (H 92)" hatte der Stadtrat am 17.12.2008 sowie erneut am 15.06.2011 gefasst. Der erneute Aufstellungsbeschluss ist erforderlich geworden, um zwei Teilflächen im äußersten Nordwesten und Südwesten in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "MLK-Park (H 92)" zu integrieren.

#### **1.2 Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planung hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 10.02.2010 für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "H 92" den Beschluss zum Erlass der Veränderungssperre "H 92-VS" gefasst. Diese trat mit der Veröffentlichung am 03.03.2010 für zwei Jahre in Kraft.

Da vor Ablauf der Veränderungssperre "H 92-VS" absehbar war, dass das Bebauungsplanverfahren "H 92" noch nicht vollständig abgeschlossen sein wird, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 01.02.2012 den Beschluss zum Erlass der 1. Verlängerung der Veränderungssperre "H 92-VS/I" gefasst. Diese trat mit der Veröffentlichung am 29.02.2012 für ein Jahr in Kraft.

#### **1.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Im Zeitraum vom 08.12.2009 bis 04.01.2010 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB sowie am 05.01.2010 ein Scoping- Termin im Stadtplanungsamt durchgeführt. Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

#### **1.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.06.2011 bis einschließlich 24.06.2011. Am 08.06.2011 wurde den Bürgerinnen und Bürgern in einer Abend-Veranstaltung in der Sporthalle der Dr.-Martin-Luther-King-Schule der Bebauungsplanentwurf "H 92" vorgestellt. Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes wurde eine Vielzahl an Anregungen durch die Bürgerschaft vorgebracht. Das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist dem in der Anlage beigefügten Vermerk zu entnehmen.

#### **1.5 Anhörverfahren**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß

§ 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.09.2011 bis zum 13.10.2011. Die Ergebnisse des Anhörverfahrens sind dem ebenfalls der Anlage beigefügten Vermerk zu entnehmen.

## **1.6 Wesentliche Änderungen der Inhalte des Bauleitplanentwurfes auf Grund der bis zur Offenlage durchgeführten Verfahrensschritte**

Im Zuge der Verfahrensschritte "frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung" und "Anhörverfahren" sowie auf Grundlage der erarbeiteten Gutachten sind Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "H 92" erforderlich geworden, u. a.:

- Für den Nachverdichtungsstandort "**Am Fort Gonsenheim**" wurde auf Grund des erhaltenswerten Baumbestandes eine Reduzierung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Im Gegenzug wurden die überbaubaren Grundstücksflächen nach Osten und Süden geringfügig erweitert.
- Am Nachverdichtungsstandort "**Casinobebauung**" wurde der städtebauliche Entwurf auf Grund der Forderungen nach mehr privaten Freiflächen und den Anforderungen an den Freiraum- und Biotopschutz sowie an den Denkmalschutz modifiziert. Damit einher ging eine Reduzierung der Anzahl der Baukörper, die Schaffung größerer privater Freiflächen und zugleich eine Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse von "3 plus Staffelgeschoss" auf "4 ohne Staffelgeschoss" bzw. punktuell "fünf ohne Staffelgeschoss". Hierdurch ergibt sich aus städtebaulicher Sicht eine qualitativ deutlich höhere und zugleich eine den Standort prägende Form der Bebauung.
- Gleichzeitig wurden die für den Standort "**Benjamin-Franklin-Straße Nord**" festgesetzte maximale Gebäudehöhe auf das Niveau der neu festgesetzten Gebäudehöhen der benachbarten "Casinobebauung" reduziert.
- Die für den Nachverdichtungsstandort "**John-F.-Kennedy-Straße Süd**" ursprünglich maximal zulässige Oberkante der Gebäude wurde von 16 m auf 14 m reduziert.
- Für den Nachverdichtungsstandort "**Am Fort Hauptstein**" wurden u. a. basierend auf den im Schallgutachten formulierten Maßnahmen Änderungen der "überbaubaren Grundstücksfläche" im Sinne einer größeren Flexibilität im Umgang mit den Schallschutzanforderungen erforderlich.
- Für den Nachverdichtungsstandort "**Fritz-Bockius-Straße (Torbebauung)**" sind basierend auf dem Schallgutachten ebenfalls Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich geworden. Auf Grund von städtebaulichen Überlegungen wurde die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf "V" (ursprünglich IV Vollgeschosse), die zulässige Oberkante der baulichen Anlagen auf "17,5 m" (ursprünglich 13 m) erhöht. Diese Erhöhung ist erforderlich, weil die städtebauliche Zielsetzung der Schaffung eines "Eingangtores" durch eine Erhöhung der Torbauten verstärkt werden soll und der ursprüngliche städtebauliche Ansatz einer Auf-

taktbebauung durch den Verzicht auf eine Nachverdichtung innerhalb der "Freifläche Ost" nicht mehr zu erreichen ist.

- Für den Nachverdichtungsstandort "**Eduard-Frank-Straße Ost**" sind basierend auf dem Schallgutachten ebenfalls die "überbaubaren Grundstücksflächen" im Sinne einer größeren Flexibilität im Hinblick auf den Schallschutz erweitert worden.
- Auf den Nachverdichtungsstandort "**Eduard-Frank-Straße - Fritz-Ohlhof-Straße**" wurde aus städtebaulichen Gründen vollständig verzichtet.
- Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudeoberkanten der **Bestandsbebauung** wurden auf Anregung der Bürgerschaft auf das "Bestandsniveau" reduziert.

## 1.7 Offenlage

In der Zeit vom 28.12.2011 bis einschließlich 10.02.2012 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlage des o. g. Bauleitplanentwurfes durchgeführt. Im Rahmen dieser Offenlage gingen insgesamt 145 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie zehn Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein. Einige im Nachgang zur Offenlage eingegangene Stellungnahmen wurden ebenfalls berücksichtigt. 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 Bebauungsplanentwurfes "H 92" entsprechend umgesetzt. Im Wesentlichen ergaben sich im Rahmen der Offenlage Anregungen zu den Themenbereichen:

- Städtebauliches Konzept
- Maß der baulichen Nutzung und Anzahl der Wohneinheiten
- (private und öffentliche) Grün- und Freiraumstruktur
- Umwelt- und Artenschutz - vorgezogene Ausgleichsmaßnahme
- Verkehr
- Lärmgutachten
- Fernwärme- Leitungsbestand

## 1.8 Wesentliche Änderungen der Inhalte des Bauleitplanentwurfes auf Grund der in der Offenlage eingegangenen Anregungen

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

- Klarstellung der textlichen Festsetzung zur "vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme Artenschutz" sowie Änderung der Anlage 4 zum Umweltbericht
- Ergänzung des Lärmgutachtens (Erweiterung des Untersuchungsbereiches bis zur Saarstraße)
- Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung

- Überwiegender Ausschluss der Kfz- Erschließung des Standortes "Studierendenwohnheim" über die John-F.-Kennedy-Straße
- Aufnahme des Fernwärmeleitungsbestandes als "nachrichtliche Übernahme" in den Bebauungsplanentwurf und -wo erforderlich- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen
- sowie redaktionelle Änderungen der textlichen Festsetzungen

## **2. Weiteres Verfahren**

Aufgrund der erfolgten Änderungen soll der Bebauungsplanentwurf "H 92" 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 (im Plan rot markiert) 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 Bebauungsplanentwurfs nicht auf das Vorhaben auswirken.

### 3. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

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

### 4. Kosten

Seitens der städtischen Fachbehörden wurden keine Kosten benannt.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "H 92" sowie die textlichen Festsetzungen*
- *Begründungsentwurf "H 92" mit Umweltbericht und folgenden Anlagen:*
  - *Karte Nutzungstypen und Gehölzbestand*
  - *Schallgutachten*
  - *Artenschutzuntersuchung*
  - *Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme*
- *Boden- und Versickerungsgutachten*
- *2 hydrogeologische Gutachten*
- *Verkehrsuntersuchung 2012*
- *Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über das "Anhörverfahren" gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*
- *Vermerk über die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Anlage 1 "Stellungnahmen" und mit Anlage 2 "Matrix". Die Anlage 1 "Stellungnahmen" ist aufgrund des Umfangs ausschließlich in "Session" eingestellt. Die Anlage 2 "Matrix" wird den Stadtratsfraktionen zudem je einmal in Papierform zur Verfügung gestellt.*

### Finanzielle Auswirkungen:

- Keine -