

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

|  |                     |                             |
|--|---------------------|-----------------------------|
| öffentlich                                 |                     | Drucksache Nr.<br>1731/2012 |
| Amt/Aktenzeichen<br>Dezernat VI/61 26 O 64 | Datum<br>24.10.2012 | TOP                         |

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 13.11.2012

| Beratungsfolge Gremium       | Zuständigkeit | Datum      | Status |
|------------------------------|---------------|------------|--------|
| Bau- und Sanierungsausschuss | Vorberatung   | 22.11.2012 | N      |
| Ortsbeirat Mainz-Oberstadt   | Anhörung      | 28.11.2012 | N      |
| Stadtrat                     | Entscheidung  | 05.12.2012 | Ö      |

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "O 64" (Aufstellung)

Entwurf des Bebauungsplanes "Reihenhäuser am Landwehrweg (O 64)"

hier:

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
- Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem.

§ 13 a BauGB

- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 30.10.2012

gez. Marianne Grosse  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**/ der **Bau- und Sanierungsausschuss**/ der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu o.g. Bauleitplanentwurf

1. den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB,
2. das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen,
3. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aus-

- hangverfahren durchzuführen.
4. auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu verzichten.

## **Problembeschreibung / Begründung:**

### **1. Ausgangslage und planungsrechtliche Situation**

Die Mainzer Aufbaugesellschaft mbH (MAG) möchte eine Wohnbebauung für junge Familien realisieren. Das Plangebiet liegt allerdings im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bebauung am Landwehrweg – VEP (O 54)". Dieser ist seit dem 28.07.2005 rechtskräftig und hat Baurecht für vier Wohnhäuser (Punktbebauung) geschaffen. Da der Vorhabenträger (MAG) dieses Vorhaben nicht mehr verfolgen möchte, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan "O 54" in einem förmlichen Satzungsverfahren aufgehoben und neues Planungsrecht für die Neubebauung geschaffen werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2000) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 39/3, 39/9, 54/2 und 56 in Flur 30 der Gemarkung Mainz und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Landwehrweg,
- im Osten durch das Grundstück eines Einzelhandelsbetriebes,
- im Süden durch eine Stichstraße von der Hechtsheimer Straße sowie ein Parkplatzgelände und
- im Westen durch eine Kleingartenanlage.

### **4. Planungsziel**

Im Plangebiet ist die Errichtung einer Reihenhausbauung geplant. Diese soll voraussichtlich 27 Gebäude mit jeweils 1 Wohneinheit umfassen und sich in 7 Hausgruppen gliedern.

Im Zentrum soll ein Platz als Begegnungs- und Spielfläche vorgesehen werden. Der ruhende Verkehr soll im Süden an der das Gebiet erschließenden Stichstraße sowie dem daran anschließenden bestehenden Parkplatzgelände angeordnet werden. Zudem ist ein Garagenhof als Puffer zur östlich angrenzenden Einzelhandelsnutzung angedacht. Das Gebiet soll über mehrere Wege fußläufig durchquerbar sein.

### **5. Baurechtschaffung**

Um an dieser Stelle möglichst zügig Baurecht herzustellen, soll die Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dadurch kann von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von der Möglichkeit, auch von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen, wird

kein Gebrauch gemacht; es soll eine Bürgerbeteiligung im Aushangverfahren erfolgen.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind grundsätzlich erfüllt: Die Plangebietsfläche befindet sich im Innenbereich und unterschreitet den Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche bzw. überbaubarer Grundstücksfläche. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gibt es keine. Die Auseinandersetzung mit dem Artenschutz erfolgt über eine entsprechende Prüfung im weiteren Bauleitplanverfahren.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem Landesrecht unterliegen.

## **6. Vorkoordinierung**

Am 16.08.2012 erfolgte im Rahmen der Vorkoordinierung die Vorstellung der geplanten Konzeption durch den Investor. Den von der Planung tangierten städtischen Ämtern wurde hierbei die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben – der Vermerk zur Vorkoordinierung ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

## **7. Weiteres Vorgehen**

Als nächster Verfahrensschritt ist gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Im beschleunigten Verfahren kann zwar gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden – gleichwohl soll hier die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt werden.

## **8. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen nach aktuellem Sachstand keine geschlechtsspezifischen Folgen. Es ist abzuwarten, welche diesbezüglichen Anregungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgetragen werden.

Anlagen: Vermerk Vorkoordinierung

## **Finanzielle Auswirkungen:**

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

nein