

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 2025/2012
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Le 1	Datum 04.12.2012	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 15.01.2013

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Drais	Anhörung	24.01.2013	Ö
Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg	Anhörung	31.01.2013	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	24.01.2013	Ö
Stadtrat	Entscheidung	06.02.2013	Ö

Betreff:

Bebauungsplanentwurf "Seniorenzentrum Lerchenberg (Le 1)"

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

- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

- Vorlage der Zusammenfassenden Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 07. Jan. 2013

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / die **Ortsbeiräte Mainz-Drais** und **Mainz-Lerchenberg** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2;
2. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den o. g. Bebauungs-

- planentwurf 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.

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.

Mittlerweile plant die SOKA-Bau, welche zugleich Eigentümer der südlich angrenzenden Hochhausbebauung ist, auf der Grundlage eines vollständig neuen städtebaulichen Konzeptes ein hochwertiges Wohnquartier mit überwiegend seniorengerechten Wohnungen zu entwickeln. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde das bereits 2009 eingeleitete und bis kurz vor die Offenlage durchgeführte Bebauungsplanverfahren "Seniorenzentrum Lerchenberg (Le 1)" auf Grundlage der neuen städtebaulichen Konzeption teilweise wiederholt.

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschlüsse

Der Stadtrat fasste am 23.09.2009 (Vorgängerprojekt) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Le 1". Durch den Wechsel des Investors und der damit einhergehenden neuen städtebaulichen Konzeption fasste der Stadtrat am 16.02.2011 für das Bebauungsplanverfahren "Le 1" einen erneuten Aufstellungsbeschluss. Zudem wurde zwecks Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches im äußersten Nordosten des Plangebiets (vollständige Heranziehung des Flurstücks 64/3, Flur 3, Gemarkung Mainz-Drais als Ausgleichsfläche) am 13.06.2012 ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst.

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 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 Umfanges 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 Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 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 neu vorlegte Planung 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anhörverfahren)

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 09.01.2012 bis 13.02.2012 durchgeführt. Der Vermerk zu diesem Verfahrensschritt liegt der Vorlage als Anlage bei.

2.5 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes "Le 1" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 26.06.2012 bis 08.08.2012 durchgeführt.

Von Seiten der Bürgerschaft wurden keine Anregungen und/oder Stellungnahmen vorgebracht.

Die von der Landwirtschaftskammer als Träger öffentlicher Belange erneut vorgebrachten Befürchtungen hinsichtlich einer Vernässung von im Norden an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bei der Einleitung von Niederschlagswasser in die festgesetzte LE-Fläche wurden bereits im Nachgang zum Anhörverfahren berücksichtigt. Im Ergebnis wurde ein alternatives Entwässerungskonzept erarbeitet, welches die Befürchtungen der Landwirtschaftskammer ausräumt. Die neue Planung war bereits Bestandteil der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes.

Der Vermerk über die Offenlage liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

3. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplanentwurf "Le 1" soll als Satzung beschlossen werden.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Durch den Bebauungsplanentwurf "Le 1" sind keine geschlechtsspezifischen Folgen zu erwarten.

5. Ablösevertrag

Zur Kostenübernahme der erforderlichen planexternen Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Vorhabenträger wurde zwischen der AGEM und dem Vorhabenträger ein Ablösevertrag abgeschlossen.

6. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten für die erforderlichen Gutachten wurden durch den Investor übernommen.

Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:

- 1. Bebauungsplanentwurf "Le 1" und textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf*
- 2. Begründungsentwurf "Le 1"*
- 3. Vermerk "frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung" gem. § 3 Abs. 1 BauGB*
- 4. Vermerk "frühzeitige Behördenbeteiligung" gem. § 4 Abs. 1 BauGB*
- 5. Vermerk "Anhörverfahren" gem. § 4 Abs. 2 BauGB*
- 6. Vermerk "Offenlage" gem. § 3 Abs. 2 BauGB*
- 7. Umweltbericht mit den Anlagen:*
 - "Solitäräume"*
 - "Bestandskarte"*
 - "Entwicklungskarte"*

- Lageplan "externe Ausgleichsfläche"
- "Schallschutzbericht"
- "Artenschutzbericht"

8. Entwässerungskonzept
9. Hydrogeologisches Gutachten
10. Zusammenfassende Erklärung

Finanzielle Auswirkungen:

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

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!