

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 2028/2012
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Wei 102	Datum 07.12.2012	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
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	24.01.2013	N
Ortsbeirat Mainz-Weisenau	Anhörung	30.01.2013	N
Stadtrat	Entscheidung	06.02.2013	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "W 102" (Planstufe I)

Bebauungsplanverfahren "Am neuen Friedhof Weisenau(W 102)"

hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

- Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem.
§ 13a BauGB

- Vorlage in Planstufe I

- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1)
BauGB

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 07. Jan. 2013
gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

- siehe Folgeseite -

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** / der **Ortsbeirat Mainz-Weisenau** empfiehlt / der **Stadtrat** beschließt zu dem o. g. Bebauungsplanverfahren

1. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
2. das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen,
3. die Vorlage in Planstufe I,
4. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren,
5. auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu verzichten.

1. Anlass und Sachverhalt

Der Bereich östlich der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße ist derzeit durch den Bebauungsplan "Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße (W 81)" überplant, der im Jahre 1991 rechtskräftig wurde. Die betreffende Teilfläche ist hier als Sondergebiet "SO-Verwaltung und tertiäre Nutzungen", sowie im südlichen Anschluss, unmittelbar entlang des Heiligkreuzweges, als öffentlicher Parkplatz festsetzt. Lediglich ein Teil der Flächen (ca. 4.500 m²) ist durch ein Bürogebäude (ehemals Wohnbau Mainz GmbH) beansprucht. Der überwiegende Grundstücksteil liegt derzeit brach, bzw. ist noch mit einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle bebaut.

Das bestehende Bürogebäude wurde in den Jahren 1988/89 errichtet und ist insbesondere hinsichtlich seiner energetischen Standards durch einen erheblichen Sanierungsstau gekennzeichnet. Eine Revitalisierung bzw. Generalsanierung der Gebäudesubstanz scheidet für den Eigentümer aus Kostengründen aus. Aus diesem Grund ist der Eigentümer der Fläche mit dem Wunsch an die Stadt Mainz herangetreten auf der o.g. Fläche eine Wohnbebauung verwirklichen zu können. In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz und der anhaltend starken Nachfrage nach Mietwohnungen, soll auf dem Grundstück entsprechend der Entwicklung des benachbarten Quartiers eine Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau ermöglicht werden.

2. Ziele und Planungsinhalte

Mit dem Bebauungsplan "Am neuen Friedhof Weisenau (W 102)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnnutzung auf den Flächen östlich des Friedhofes Weisenau geschaffen werden. Eine solche Nutzung ist auf der Grundlage des derzeit anzuwendenden Bebauungsplanes "Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße (W 81)", der ein Sondergebiet "SO-Verwaltung und tertiäre Nutzungen" festsetzt, nicht möglich. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Baurechts mittels Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "W 102" bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundfläche) unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m².

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder

des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor.

Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die berührten Umweltbelange werden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

Von der Möglichkeit, im Rahmen des § 13a-Verfahrens auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wird kein Gebrauch gemacht. Zur Information der Bürgerschaft soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt werden.

4. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Verwaltung und tertiäre Einrichtungen" dargestellt. Die nunmehr vorgesehene Wohnnutzung entspricht damit nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Daher muss der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebiets im Wege einer Berichtigung zu gegebener Zeit angepasst werden.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "W 102" befindet sich in der Gemarkung Weisenau in der Flur 2 und wird begrenzt:

- im Norden durch den Bettelpfad,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks Flur 2 Flst. 72/58,
- im Süden durch den Heiligkreuzweg,
- im Westen durch die Wilhem-Theodor-Römheld-Straße.

6. Städtebauliches Konzept

Seitens eines Investors wurde in Abstimmung mit der Stadt Mainz für den Geltungsbereich ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches die Entwicklung einer Wohnanlage vorsieht. Die geplante Baukörperanordnung nimmt die 3 bis 4-geschossige Zeilenstruktur des östlich angrenzenden Bebauungsplanes "W 98" auf und setzt diese sowohl hinsichtlich der Gebäudeanordnung, als auch der Baukörperdimensionierung und Erschließung nach Westen fort. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches erfolgt eine räumliche Abgrenzung zum benachbarten Friedhof in Form einer dem Straßenverlauf der Wilhem-Theodor-Römheld-Straße folgenden Bebauung. Sie stellt damit den Abschluss des Baufeldes dar. Die seitens

des Investors geplante Bebauung verfügt ebenso wie die benachbarte Bebauung im "W 98" über Staffelgeschosse mit extensiv begrünten Pultdächern. Die markante Baumzeile (Kirschbäume) in der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße bleibt als gestaltendes Element im öffentlichen Straßenraum erhalten. Der ruhende Verkehr wird vollständig in einer Tiefgarage untergebracht, welche von der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße über eine einzige Zufahrt erschlossen wird.

Auf der Basis dieses städtebaulichen Konzeptes werden im weiteren Verfahren die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes erarbeitet.

7. Planungs- und Gestaltungsbeirat (PGB)

Seitens des Vorhabensträgers wurde das Projekt bereits dem PGB der Stadt Mainz vorgestellt. Im Rahmen der am 12.11.2012 stattgefundenen Sitzung (nichtöffentlicher Teil) hatte sich der PGB vom Grundsatz her für die vorgelegte Planung ausgesprochen. Einzelne, vom PGB angeregte Änderungen sind bei der aktuellen Planung bereits berücksichtigt.

8. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen werden.

9. Kosten

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten für Gutachten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Öffentliche Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht enthalten.

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten für die Stadt Mainz sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Die auf den Vorhabensträger ggf. zu übertragenden Kosten werden - soweit erforderlich - im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages im Verlauf des weiteren Bauleitplanverfahrens geregelt.

10. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage der in Planstufe I beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren und im Anschluss daran das Anhörverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Anlagen

- *Bebauungsplanentwurf "W 102"*
- *Begründung*
- *Vermerk Vorkoordinierung*

Finanzielle Auswirkungen:

[] ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)
[x] nein

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!