

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0943/2013
Amt/Aktenzeichen Dezernat VI/61 26 O 64	Datum 05.06.2013	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 18.06.2013

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	27.06.2013	Ö
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	21.08.2013	Ö

Betreff:

Bebauungsplanentwurf "Reihenhäuser am Landwehrweg (O 64)";

hier: - Vorlage in Planstufe II

- Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2

BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB, parallel zur öffentlichen Auslegung

Mainz, 13.06.2013

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung** / der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt** empfehlen, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu dem o. g. Bauleitplanentwurf

1. die Vorlage in Planstufe II,
2. die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB, parallel zur öffentlichen Auslegung

1. Anlass/ Bisheriges Verfahren

Die Mainzer Aufbaugesellschaft mbH (MAG) möchte an ihrem ehemaligen Bürostandort zwischen Hechtsheimer Straße und Landwehrweg eine Wohnbebauung für junge Familien realisieren. Ziel ist die Errichtung einer Reihenhausbebauung. Im Zentrum ist ein keilförmiger Platz als Begegnungs- und Spielfläche vorgesehen. Der ruhende Verkehr soll im Süden an der das Gebiet erschließenden Stichstraße sowie dem daran anschließenden bestehenden Parkplatzgelände untergebracht werden. Zudem ist ein Garagenhof als Lärmpuffer zum Andienungshof des östlich angrenzenden Supermarktes vorgesehen. Das Quartier ist fußläufig an den Landwehrweg angeschlossen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 05.12.2012 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "O64" gefasst. Gleichzeitig wurde auch beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden und so auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 22.01.2013 bis einschließlich 06.02.2013 im Aushangverfahren durchgeführt. Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan "O 64" lag gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in dieser Zeit zu Jedermanns Einsicht im Rathausfoyer, in der Ortsverwaltung Mainz-Oberstadt und im Stadtplanungsamt aus. Es sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden. Der Vermerk zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

2. Weiteres Verfahren

Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes soll im nächsten Schritt die Offenlage und parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „O 64“ wird der für das Plangebiet noch bestehende rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „O 54“ im förmlichen Verfahren aufgehoben. Zur Aufhebung des „O 54“ wird eine separate Beschlussvorlage vorgelegt.

3.0 Ämterbeteiligung zur Vorbereitung der Offenlage

Zur Vorbereitung der Offenlage fand am 10.04.2013 eine Ämterkoordinierung statt, bei der folgende Themen erörtert und in Folgegesprächen geklärt wurden:

3.1 Schattenwurf des Hochhauses

Die geplanten Reihenhäuser werden zeitweise und je nach Sonnenstand unterschiedlich stark durch das südlich benachbarte Hochhaus verschattet. Die Prüfung durch die Fachämter kam zum Ergebnis, dass die Abstandsflächen des Hochhauses sich nicht mit den Abstandsflächen der geplanten Reihenhäuser überschneiden und somit eingehalten werden. Zudem steht das Hochhaus in deutlicher Entfernung zum Plangebiet; ein Schattenwurf ist gegeben. Dies ist dem Vorhabenträger bekannt und kann auch von zukünftigen Mietern oder Eigentümern erkannt werden. Gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 BauGB sind

gewährleistet. Zudem ist die Orientierung der Reihenhäuser Ost-West ausgerichtet. Zur zeitweise verschatteten Südseite sind keine Fensteröffnungen vorgesehen. Der Schattenwurf des Hochhauses wurde für unterschiedliche Sonnenstände zu unterschiedlichen Jahreszeiten simuliert, nähere Einzelheiten dazu finden sich in der Begründung.

3.2 Erschließung/zukünftige Eigentumsverhältnisse an den Erschließungsanlagen:

Die Grundstücke/Häuser sollen in Realteilung erstellt werden, das gemeinschaftliche Wegesystem wird als Miteigentumsanteil aller Hauskäufer an das Hausgrundstück geknüpft. Auch die zum jeweiligen Haus gehörigen Stellplätze sind im Grundbuch unter einer laufenden Nummer mit dem Hausgrundstück zu buchen. Im Bebauungsplan sind die Wege Bestandteil des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes und werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind.

Die derzeit noch private Erschließungsstraße der MAG soll nach Abschluss der Maßnahme an die Stadt Mainz übereignet werden, d.h. die Straßenparzelle wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und sichert somit die gesicherte Erschließung im Sinne des Baurechts.

3.3 Städtebauliche Dichtewerte:

Im Bebauungsplan werden die städtebaulichen Dichtewerte – wie in vergleichbaren Bebauungsplänen auch – zeilenweise festgesetzt, da der Bebauungsplan keine Grundstücksteilung innerhalb einer Reihenhauseile festsetzen kann. Die städtebaulich relevante Einheit ist somit die gesamte Zeile. Im Bauantragsverfahren sind die städtebaulichen Dichtewerte zeilenweise nachzuweisen.

3.4 Einhaltung der Grünsatzung

Der Bebauungsplan „O 64“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, d.h. auf einen Umweltbericht wird verzichtet; es findet keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung statt. Gleichwohl sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Anforderungen der Grünsatzung der Stadt Mainz aus dem Jahre 1983 einzuhalten. Im Hinblick auf eine rasche Genehmigungsfähigkeit der Reihenhauseibauung ist der Freiflächengestaltungsplan bereits ausgearbeitet; seine wesentlichen Inhalte sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen und sichern so die Einhaltung der Grünsatzung.

3.5 Versickerungskonzept

Das künftig anfallende Niederschlagswasser soll vollständig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Bodenuntersuchungen haben gezeigt, dass die Untergrundverhältnisse und somit die Versickerungseigenschaften innerhalb des Plangebietes nicht einheitlich sind, sondern auf kleiner Fläche wechseln. Das Versickerungskonzept trägt diesen Bedingungen Rechnung. Es wurde im Vorfeld von der Vorhabenträgerin mit der SGD, Obere Wasserbehörde, abgestimmt und

wird von dort mitgetragen. Das Umweltamt schließt sich dieser Haltung an. Insgesamt kann aber das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auch im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden; nähere Einzelheiten finden sich in der Begründung.

3.6 Artenschutz

Im Rahmen der Vorkoordinierung wurde ein Artenschutzgutachten für erforderlich gehalten. Der daraufhin erarbeitete artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für die im Einflussbereich des Vorhabens potenziell vorkommenden europäisch geschützten Arten (Fledermäuse, Vögel) bei Umsetzung bestimmter Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht berührt sind. Diese Maßnahmenliste wird Bestandteil des Textteils des Bebauungsplanes; nähere Einzelheiten finden sich in der Begründung.

4. Kosten

Die Entwicklung des gesamten Areals und die damit verbundenen Kosten obliegen dem Vorhabenträger, der Mainzer Aufbaugesellschaft MAG. Die gebietsinterne Erschließung verbleibt nach Herstellung im Gemeinschaftseigentum der neuen Bewohner und geht nicht an die Stadt Mainz über. Die bereits vorhandene Privatstraße der MAG soll dagegen an die Stadt übergeben werden.

Der Stadt Mainz entstehen demnach aus der Realisierung des Vorhabens keine Kosten.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Geschlechtsspezifische Aspekte wurden im bisherigen Verfahren nicht vorgebracht. Es ist abzuwarten, welche diesbezüglichen Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragen werden.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf „O 64“, Verkleinerung ohne Maßstab*
- *Textliche Festsetzungen „O 64“*
- *Vermerk Unterrichtung der Öffentlichkeit*
- *Begründung „O 64“*
- *Städtebauliches Konzept, Lageplan ohne Maßstab, A&P, Planungsgesellschaft mbH, Diehlheim, letzter Stand. 08.05.2013*
- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Jestaedt + Partner, Mainz, 15.05.2013*
- *Schallimmissionsprognose, Kurz und Fischer, Winnenden, 08.05.2013*
- *Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit, Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann, Bruchsal, 10.02.2013*
- *Auswertung der Baggerschürfe - Ergänzung zur Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit, Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann, Bruchsal, 26.03.2013*

- *Verschattungsstudie, Sonnenstand am 21 Juni, 21 September, 21. Dezember, A&P, Planungsgesellschaft mbH, Dielheim, 18.04.2013*
- *Freiflächengestaltungsplan, Jestaedt + Partner, Mainz, 30.04.2013*
- *Versickerungskonzept, A&P, Planungsgesellschaft mbH, Dielheim, 08.05.2013*

Finanzielle Auswirkungen:

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

nein

Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!