

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1349/2013
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Wei 102	Datum 02.09.2013	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 15.10.2013			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	22.10.2013	Ö
Stadtrat	Entscheidung	30.10.2013	Ö

<p>Betreff: Bauleitplanverfahren "W 102" (erneute Planstufe II) Bebauungsplanverfahren "Am neuen Friedhof Weisenau (W 102)" hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Erneute Vorlage in Planstufe II - Erneute eingeschränkte Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 02.10.2013</p> <p>gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz,</p> <p>Michael Ebling Oberbürgermeister</p>

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt, der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bauleitplanentwurf

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

3. die erneute eingeschränkte Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung § 4 a Abs. 3 BauGB.

Problembeschreibung / Begründung:

1. Bisheriges Verfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 06.02.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Am neuen Friedhof Weisenau (W 102)" gefasst, um die Entwicklung einer Wohnnutzung auf den Flächen östlich des Friedhofes Weisenau zu ermöglichen. Da es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wurde zudem beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen. Aus diesem Grund konnte auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Aushangverfahren in der Zeit vom 19.02.2013 bis zum 06.03.2013. Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden in dieser Zeit keine Anregungen vorgebracht.

1.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.03.2013 bis einschließlich 26.04.2013.

Seitens der Fachämter wurden insbesondere Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Baumstandorte
- Artenschutz
- Schallschutz
- Niederschlagswasser
- Sozialer Wohnungsbau
- Spielplätze
- Erschließung/Verkehr

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen erfolgten geringfügige Anpassungen der Festsetzungen bzw. vertiefende Untersuchungen zum Artenschutz. Daraus ergaben sich insbesondere ergänzende Regelungserfordernisse in Bezug auf Artenschutzmaßnahmen, welche im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert werden.

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

1.4 Offenlage

In der Zeit vom 16.07.2013 - 30.08.2013 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlage des o. g. Bauleitplanentwurfes durchgeführt. Im Rahmen dieser Offenlage wurden (seitens der Bürgerinnen und Bürger) keine Anregungen vorgebracht. Lediglich seitens des Vorhabenträgers wurde eine Anregung zur Geschossigkeit der Gebäude vorgebracht. Diese Anregung führt zu einer Änderung der Planinhalte (Angleichung der Gebäudehöhen entlang des Heiligkreuzweges). Darüber hinaus wird die Begründung zum Bebauungsplan aufgrund einer Anregung des Umweltamtes geringfügig angepasst.

Der Vermerk "Offenlage" ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

1.5 Änderungen gegenüber der bisherigen Planung

Seitens des Investors wurde der Wunsch an die Stadt Mainz herangetragen abweichend vom bisherigen städtebaulichen Konzept die Bebauung entlang des Heiligkreuzweges in einer einheitlichen Gebäudehöhe von 4 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss zu errichten. Die bisherige Planung sah eine Abstufung von vier auf drei Vollgeschosse vor.

Die gewünschte Änderung ist städtebaulich vertretbar. Eine entsprechende Gebäudehöhe war bereits im bisherigen Entwurf in Teilen zulässig und führt zu keinerlei städtebaulichen Spannungen. Die Erhöhung von Gebäudeteilen wird daher befürwortet und im Bebauungsplan umgesetzt.

Diese inhaltliche Änderung der Festsetzungen erfordert die Durchführung einer erneuten Offenlage.

2. Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zu dem erarbeiteten Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mainz geschlossen, um einzelne Belange zu sichern, die teilweise außerhalb des Geltungsbereiches liegen bzw. nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan regelbar sind. Geregelt werden insbesondere:

- die Herstellung der privaten Spielplatzflächen,
- die Schaffung sozial geförderten Wohnraums,
- die Schaffung zusätzlicher Besucherstellplätze in der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße,
- die Nachpflanzung von Bäumen in der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße,
- die Errichtung von Bruthilfen im Bereich des Friedhofes für einen Zeitraum von 5 Jahren.

Der städtebauliche Vertrag wird in einer separaten Beschlussvorlage den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

3. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

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

4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "Am neuen Friedhof Weisenau (W 102)" stimmen mit der Darstellung "Sonderbaufläche" im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz nicht überein. Daher muss der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebiets im Zuge einer Berichtigung angepasst werden. Die angepasste Darstellung des Flächennutzungsplanes liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

5. Kosten

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten für Fachgutachten wurden durch den Vorhabenträger übernommen. Öffentliche Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht enthalten. Seitens der städtischen Fachämter wurden keine Kosten für die Stadt Mainz benannt.

6. Weiteres Verfahren

Auf Grund der erfolgten Änderungen soll der Bebauungsplanentwurf "W 102" einschließlich Begründung und Fachgutachten, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB wird dabei bestimmt, dass bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten Teilen 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.

Dies bedeutet konkret, dass auf der Grundlage des vom Stadtrat am 30.10.2013 zu beschließenden Bebauungsplanentwurfes "W 102", von diesem Zeitpunkt an gestellte Bauanträge planungsrechtlich zulässig sind, wenn im Einzelfall die zuvor aufgelisteten Bedingungen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens erfüllt bzw. nachgewiesen werden.

Anlagen

- Bebauungsplan "W 102"
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Schallgutachten
- Gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz
- Gutachterliche Stellungnahme zur Versickerung
- Vermerk Vorkoordinierung
- Vermerk Öffentlichkeitsbeteiligung
- Vermerk Anhörverfahren
- Vermerk Offenlage

Finanzielle Auswirkungen:

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