

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1583/2013
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 He 123	Datum 15.10.2013	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		Ö
Stadtrat	Entscheidung		Ö

## Betreff:

Bebauungsplanverfahren "He 123" (Satzungsbeschluss)  
Bebauungsplanverfahren "Vogelsbergstraße (He 123)"  
hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB;  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB.

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 02.10.2013

gez. Marianne Grosse  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

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

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
2. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den o. g. Bebauungsplanentwurf 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 gem. § 10 Abs. 4 BauGB.

## 1. Ausgangslage / Sachverhalt

Die bestehende Bebauung im Bereich der "Vogelsbergstraße" in Mainz-Hechtsheim wurde in den 80iger-Jahren auf Grundlage der Bebauungspläne "Am Hechtsheimer Hang (He 45)" und "Am Hechtsheimer Hang, Wetteraustraße (He 81)" entwickelt. Beide Bebauungspläne können auf Grund formaler und materieller Mängel nicht mehr angewendet werden. Beantragte Bauvorhaben werden planungsrechtlich auf der Grundlage von § 34 BauGB ("unbeplanter Innenbereich") beurteilt.

Im Plangebiet ist eine sehr spezifische, jedoch verhältnismäßig homogene städtebauliche Struktur vorzufinden. Diese ist geprägt durch überwiegend in Gruppen angeordnete Gebäude mit Flachdächern. Größtenteils handelt es sich um Einfamilienhäuser, welche in ein- bis zweigeschossiger Bauweise errichtet wurden. Räumlich untergeordnet bestehen drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser. Gerade durch die überwiegende Flachdachbebauung sind Nachverdichtungstendenzen durch Aufstockungen von Gebäuden möglich, welche auf Grund geringer oder fehlender Grenzabstände zu erheblichen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke führen können.

Um im Bereich der Vogelsbergstraße in Mainz-Hechtsheim Tendenzen zu unerwünschten Nachverdichtungen mit negativen städtebaulichen Auswirkungen entgegenzuwirken, wurde 2010 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplangentwurf "Vogelsbergstraße (He 123)" beschlossen.

Ziel der Planung ist es, die charakteristische städtebauliche Struktur des Plangebietes in Mainz-Hechtsheim zu erhalten. Um Nachverdichtungen durch Aufstockungen von Gebäuden zu steuern, werden im Bebauungsplan die maximale Gebäudehöhe und die Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Dabei orientieren sich die festgesetzten Werte an der bestehenden Bebauung. Zusätzlich wird die städtebaulich prägende Flachdachbebauung durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die drei größeren, öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich werden, ebenso wie ein Bereich mit einer Zufahrtsbeschränkung, festgesetzt.

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, welcher über die zuvor genannten Festsetzungen hinaus keine weiteren bauleitplanerischen Regelungen trifft. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden bewusst nicht getroffen. Die individuellen Strukturen der einzelnen Hausgruppen können durch pauschale bauleitplanerische Festsetzungen nicht adäquat wiedergegeben werden. Auch die Art der Nutzung wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da in dem bereits bebauten Gebiet wegen der durchgängig vorhandenen "Wohnnutzung" keine städtebaulichen Spannungen zu befürchten sind, welche dies erfordern würden. Dies bedeutet, dass bei potentiellen Bauvorhaben die übrigen planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien auf der Grundlage von § 34 BauGB im Einzelfall zu prüfen sind.

## 2. Bisheriges Verfahren

## **2.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 03.11.2010 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Vogelsbergstraße (He 123)" beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.04.2011 öffentlich bekanntgemacht.

## **2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.02.2011 bis zum 22.02.2011.

Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

## **2.3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 18.04.2011 bis zum 20.05.2011.

Der Vermerk zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

## **2.4 Anhörverfahren**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.08.2011 bis zum 30.09.2011.

Die vorgebrachten Anregungen führten zu einer geringfügigen Überarbeitung des Umweltberichtes und in dessen Folge zu einer Ergänzung des Bebauungsplangentwurfes. Es wurden zusätzlich Festsetzungen zu den bestehenden, öffentlichen Grünflächen getroffen.

Des Weiteren wurden Kennzeichnungen und ein Hinweis zur "Altablagerungsfläche Nr. 233, "Vogelsbergstraße" (ALG 233: "Alte Ziegelei Hechtsheim")" sowie zu Bodenfunden in den "He 123" aufgenommen.

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

## **2.5 Anhörung des Ortsbeirates gem. § 75 GemO**

Die Beteiligung des Ortsbeirates Mainz-Bretzenheim erfolgte zuletzt in der Sitzung am 20.10.2011. Seitens des Ortsbeirates wurden dabei keine Anregungen vorgebracht.

## **2.6 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)**

Der Bau-und Sanierungsausschuss hatte bereits in seiner Sitzung am 22.11.2012 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde aufgrund einer damals aktuell vorliegenden Bauvoranfrage bezüglich einer möglichen Neubebauung und der Erschließung eines im "He 123" liegenden Grundstückes zunächst einmal zurückgestellt, da insbesondere Planungsaspekte bezüglich möglicher Zufahren von der Alten Mainzer Straße aus in einem Teilbereich im Nordosten des Geltungsbereiches des "He 123" zu prüfen waren.

Die "Alte Mainzer Straße" ist im Abschnitt zwischen Emy-Roeder-Straße / Heiligkreuzweg und Vogelsbergstraße an ihrem westlichen Rand anbaufrei, d.h. dort gibt es keine Privatzufahrten. Die gesamte Verkehrssituation in diesem Bereich stellt sich als nicht unproblematisch dar.

Beidseitig der Alten Mainzer Straße verlaufen stark frequentierte Fuß- bzw. kombinierte Fuß- und Radwege. Der Knotenpunkt Alte Mainzer Straße / Vogelsbergstraße wird durch alle Verkehrsarten stark frequentiert. Er ist daher komplett signalisiert und besitzt dementsprechend lange Abbiegespuren (Kfz-Aufstelllängen) inklusive einer Trenninsel. Des Weiteren bündeln sich hier Rad- und Fußverkehre, vor allem die Schülerverkehre von und nach Hechtsheim.

Um das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes "He 123", eine verkehrstechnisch sichere und funktionale Situation im angesprochenen Bereich an der "Alten Mainzer Straße" zu erhalten und für die Zukunft zu sichern, erfolgte eine Ergänzung der Planungsinhalte des Bebauungsplanentwurfes "He 123" um die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang des entsprechenden Abschnitts der "Alten Mainzer Straße" und die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche im Bereich zwischen der Vogelsbergstraße und dem Grundstück mit der Flurnummer 115/5, Flur 6, Gemarkung Hechtsheim mit einer maximalen Breite von 5,0 m.

Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes "He 123" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 13.02.2013 bis einschließlich 15.03.2013 durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 01.02.2013 im Amtsblatt der Stadt Mainz.

Von Seiten der Bürgerschaft wurden von zwei Bürgerinnen und Bürgern Anregungen vorgebracht, die jedoch zu keinen inhaltlichen Änderungen der Planung, bzw. der getroffenen Festsetzungen führten.

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

## **3. Weiteres Verfahren**

Der Bebauungsplanentwurf "He 123" soll als Satzung beschlossen werden.

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

Durch den Bebauungsplanentwurf "He 123" sind keine geschlechtsspezifischen Folgen zu erwarten.

## **5. Kosten**

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten. Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits voll erschlossenen und entwickelten Siedlungsbereich. Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen sind nicht festgesetzt.

*Anlagen:*

- *Bebauungsplan*
- *textliche Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Umweltbericht*
- *Vermerk frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit*
- *Vermerk Anhörverfahren*
- *Vermerk Offenlage*
- *Zusammenfassende Erklärung*