

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich	Datum	Drucksache Nr. 1588/2013
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 O 64	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:

Bauleitplanverfahren "(O 64)" (Satzungsbeschluss)
Bebauungsplanentwurf „Reihenhäuser am Landwehrweg (O 64)"
hier: - Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 04.10.2013

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu o. g. Bauleitplanentwurf:

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
2. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den o. g. Bebauungsplanentwurf gem. § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass ge-

stalterischer Vorschriften gem. § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB.

1. Bisheriges Verfahren

1.1 Anlass/ bestehendes Baurecht

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 von insgesamt 27 Reihenhäusern, die um einen zentral gelegenen kleinen Quartiersplatz mit Spielplatz gruppiert sind. 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. Dieses Vorhaben kann auf der Basis des bestehenden Baurechtes, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP „O 54“ aus dem Jahre 2006, nicht realisiert werden. Ein neues Baurecht ist erforderlich.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „O 64“ wird der für das Plangebiet noch bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan „O 54“ im förmlichen Verfahren aufgehoben. Der Satzungsbeschluss im Aufhebungsverfahren zum „O 54“ wird in einer separaten Beschlussvorlage in der letzten Sitzungsrunde 2013 vorgelegt.

1.2 Aufstellungsbeschluss/ beschleunigtes Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 05.12.2012 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "O64" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

1.3 Unterrichtung der Öffentlichkeit

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.

1.4 Offenlage

Der Bau- und Sanierungsausschuss hat am 27.06.2013 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Reihenhäuser am Landwehrweg (O 64)“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfs erfolgte in der Zeit vom 16.07.2013 bis einschließlich 30.08.2013. Während dieser Zeit wurden von den Bürgerinnen und Bürgern **keine** Stellungnahmen vorgebracht worden. Der Vermerk zur Offenlage ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

1.4 Anhörung und Offenlage

Parallel zur Offenlage wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Ortsbeirat gemäß § 75 GemO an der Bauleitplanung beteiligt. Die fachliche Stellungnahme sollte bis spätestens zum Ende der öffentlichen Auslegung, zum 30.08.2013 eingehen.

Im Rahmen dieser Verfahrensschritte gingen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen ein, die im beiliegenden Vermerk mit den jeweiligen Vorschlägen zur Entscheidung zusammengefasst sind.

Die vorgebrachten Anregungen wurden fachlich geprüft, Änderungen von Bebauungsplanfestsetzungen ergaben sich nicht. Vereinzelt wurden Hinweise im Textteil des Bebauungsplanes redaktionell ergänzt/überarbeitet. Bebauungsplanänderungen, die ggf. eine erneute Offenlage hätten begründen können, wurden somit nicht vorgenommen.

Im Wesentlichen ergaben sich zu folgenden Themenbereichen Anregungen:

- Vom Umweltamt wurde eine Reihe von Änderungs- und Ergänzungswünschen zu Bebauungsplanfestsetzungen vorgetragen. Diese ergaben sich aus einem Abstimmungsprozess mit dem beauftragten Ingenieurbüro zu den in Vorbereitung befindlichen Bauanträgen. Gemeinsam mit dem Umweltamt konnte ein Weg gefunden werden, der unter Beachtung der Anregungen keine neue Offenlage erforderlich macht. Die Sachverhalte werden im Rahmen der Baugenehmigung abgearbeitet.
- Die Gestaltung des zentral gelegenen Spielplatzes ist mit dem Jugendamt abzustimmen.
- Laut Landesamt für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem mit „lokal erhöhtem Radonvorkommen“ zu rechnen ist. Es handelt sich hierbei um ein radioaktives Edelgas, das bei natürlichen Zerfallsprozessen im Boden entsteht. Die Stellungnahme hat empfehlenden Charakter dahingehend, zunächst Kurzzeitmessungen durchzuführen um Klarheit über das tatsächliche Potential zu erhalten. Ein entsprechender Hinweis zur Durchführung von Messungen wird in den Textteil aufgenommen. Der Vorhabenträger hat zugesagt, diese Messungen zeitnah durchzuführen.
- Aufgrund der Stellungnahme des Entsorgungsbetriebes wurden die Standplätze für Müllgefäße präzisiert und organisatorischen Fragen der Abfuhr geklärt.
- Aufgrund der Stellungnahme der Feuerwehr wurde die Lage der zentralen Feuerwehraufstellfläche korrigiert und die Laufwege des Einsatzpersonals für den Brandfall verkürzt.
- Der Ortsbeirat Mainz-Oberstadt hat in seiner Sitzung am 21.08.2013 der Beschlussvorlage zur öffentlichen Auslegung einstimmig zugestimmt. Eine inhaltliche Stellungnahme erfolgte nicht.

2. Weiteres Verfahren

Da sich aus der Offenlage keine Änderungen des Bauleitplanentwurfes ergeben haben, kann dieser nunmehr als Satzung beschlossen werden.

3. 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 direkten Kosten jedoch später Straßenunterhaltungskosten.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Geschlechtsspezifische Aspekte wurden im bisherigen Verfahren weder von Seiten der Bürgerinnen und Bürger noch von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgetragen.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf „O 64“, Verkleinerung ohne Maßstab*
- *Textliche Festsetzungen „O 64“*
- *Vermerk Unterrichtung der Öffentlichkeit*
- *Vermerk Offenlage*
- *Vermerk Behördenbeteiligung*
- *Begründung „O 64“*
- *Städtebauliches Konzept, Lageplan ohne Maßstab, A&P, Planungsgesellschaft mbH, Dielheim, 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, 06.05.2013*
- *Versickerungskonzept, A&P, Planungsgesellschaft mbH, Dielheim, 08.05.2013*

