

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0736/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Dr 31	Datum 03.04.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 05.05.2020

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	20.05.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	03.06.2020	Ö
Ortsbeirat Mainz-Drais	Anhörung	16.06.2020	Ö

Betreff:

Bebauungsplanentwurf "Am Römerquell (D 31)" (Planstufe I)

hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB

- Vorlage in Planstufe I

- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 06.05.2020

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 08.05.2020

gez.
Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Drais**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu dem o.g. Bauleitplanentwurf:

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,
2. die Vorlage in Planstufe I,
3. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren.

1. Anlass und Sachverhalt

Das Stadtplanungsamt beobachtet schon seit geraumer Zeit kritisch die möglichen negativen Auswirkungen von Nachverdichtungen in den einzelnen Stadtteilen. Dort wo negative Tendenzen erkennbar werden, wird mit den Instrumentarien der Bauleitplanung entgegensteuert. Zur Verhinderung einer nicht mehr zu vertretenden baulichen Nachverdichtung wurden bereits in verschiedenen Stadtteilen Bebauungspläne aufgestellt. Diese Bauleitplanung wurde sowohl von den dort wohnenden Bürgerinnen und Bürgern als auch vom Ortsbeirat positiv aufgenommen.

Im vorliegenden Fall gilt dies für einen größeren räumlichen Teilbereich im Stadtteil Mainz-Drais, der grob die Straßen "Am Stumpf", "Am Römerquell", "Universitätsstraße", "Rheingaulblick", "Am Südhang" und einen Teil der "Daniel-Brendel-Straße" umfasst.

Für diesen räumlichen Bereich nordwestlich des Ortskerns existieren bislang kein Bebauungsplan und keine Erhaltungssatzung. Das Gebiet ist gemäß § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Somit besteht auf der Grundlage des § 34 BauGB für das Gebiet Baurecht.

Die sich abzeichnende Nachverdichtung führt durch die entstehende Wohnungsanzahl und der erforderlichen "Nebenanlagen" zu einer vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen und Versiegelung der Vorgartenbereiche. Bisher unversiegelte Grün- und Freiflächen werden versiegelt. Des Weiteren erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Dies alles hat negative Auswirkungen auf die Wohnqualität des Gebietes.

Zur Vermeidung weiterer Einschränkungen der Wohnumfeldqualität hat der Stadtrat der Stadt Mainz die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Römerquell (D 31)" beschlossen. Durch den Erlass einer Veränderungssperre wird zudem sichergestellt, dass im Zeitraum der Planerstellung keine weiteren Bauvorhaben realisiert werden, die zu der o.g. Änderung der Wohnqualität führen.

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 25.09.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Am Römerquell (D 31)" gefasst, um den Gebietscharakter des Gebietes zu erhalten und andererseits den Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauungen bereits bebauter Grundstücke vorzugeben. In diesem Zuge soll insbesondere eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten und der zulässigen Gebäudegrundfläche erfolgen. Darüber hinaus gilt es die vorhandene überwiegend offene kleinteilige Struktur zu sichern und die im Gebiet besonders ausgeprägten Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen von einer Bebauung frei zu halten.

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.10.2019 bis einschließlich 28.11.2019 und in Form eines "Scopingtermins" am 28.11.2019.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Immissionsschutz
- Natur- und Artenschutz
- Wasserwirtschaft, Versickerung
- Klima
- Archäologische Funde
- Boden/Baugrund
- Radonvorsorge

Die Stellungnahmen der Fachbehörden führten zu einer Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches. Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

3. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Im Zuge der Ausformulierung der Planung wurde die Grenzziehung zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen angepasst. Teile der Gartenparzellen der Bebauung in der Universitätsstraße ragen im Osten in den Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes "D 21". Bei der Überlagerung handelt es sich um unbebaute Grundstücksteile der Bebauung innerhalb des "D 31", weshalb zur Schaffung von Rechtsklarheit eine Einbeziehung dieser Flächen in den "D 31" erfolgt.

Aufgrund dieser Anpassung ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "D 31" erstreckt sich über ein bereits bebautes Gebiet im Stadtteil Draï. Er umfasst Flächen in der Gemarkung Draï, Flur 1 und Flur 6 und wird begrenzt:

im Norden durch:

- die Daniel-Brendel-Straße,
- die Straße "Auf dem Driesch",
- die Bebauung südlich und östlich der Straße "Am Alten Sportplatz",
- die Bebauung südwestlich der Carl-Zuckmayer-Straße.

Im Osten durch:

- die Bebauung westlich der Carl-Zuckmayer-Straße und des Kirschblütenweges,
- die Bebauung westlich der Straße "In den Obstanlagen".

Im Süden durch:

- die Seminarstraße,
- das Altenzentrum Maria Königin, Flurstück Flur 1, Flst. 1/13
- die öffentliche Parkanlage mit Spielplatz auf den Flurstücken Flur 6 Flst. 54/96,
- die Bebauung entlang der Daniel-Brendel-Straße, Flst. 54/82, 54/80, 54/95, 54/94.

Im Westen durch:

- die Daniel-Brendel-Straße,
- das Flurstück Flur 6 Flst. 54/105,

- die Bebauung entlang des Wohnweges "Am Finther Weg" mit den Flurstücken Flur 1 Flst. 91/30, 91/23.
- die Landesstraße 427.

5. Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, einerseits den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes zu erhalten, andererseits den Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauungen bereits bebauter Grundstücke vorzugeben, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes zu sichern und städtebauliche Spannungen zu vermeiden. In diesem Zuge soll insbesondere eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten und der zulässigen Gebäudegrundfläche erfolgen. Darüber hinaus gilt es, die vorhandene überwiegend offene kleinteilige Struktur zu sichern.

Aufgrund der im Gebiet besonders ausgeprägten Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen diese künftig von einer Bebauung freigehalten werden.

6. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Die partnerschaftliche Baulandbereitstellung kommt innerhalb dieses Verfahrens nicht zum Tragen, da es sich nicht um eine Neuausweisung von Bauflächen handelt, sondern ein bestehendes, entwickeltes Bestandsgebiet mit einem qualifizierten Bebauungsplan gesichert und fortentwickelt werden soll. Da auch keine Bauvorhaben mit mehr als 10 WE vorgesehen sind, werden keine Regelungen zum sozialen Wohnungsbau erforderlich.

7. Geschlechtsspezifische Folgen

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

8. Kosten

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

9. 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 durchgeführt werden.

Anlagen:

- *Bebauungsplan inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*

