

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0746/2020
Amt/Aktenzeichen 61/Dezernat VI/ 61 26 Go 157	Datum 09.04.2020	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

Betreff:

Bauleitplanverfahren "G 157" (Planstufe I)

Bebauungsplanentwurf "Gleisbergweg/ Marseillestraße (G 157)"

hier: - Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

- Vorlage in Planstufe I

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

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 22.04.2020

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 07.05.2020

gez.
Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

1. das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen,
2. die Vorlage in Planstufe I,
3. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren

1. Sachlage

Das Plangebiet ist gemäß § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Somit besteht auf der Grundlage des § 34 BauGB für das Gebiet Baurecht. Einige auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigte Vorhaben tragen durch ihre äußeren Abmessungen zu einer Ausweitung der Einfügenskriterien für zukünftige Bauvorhaben bei. Dies lässt befürchten, dass in Folge der planungsrechtlichen Zulässigkeit (gemäß den Kriterien des § 34 BauGB) und einer weiteren baulichen Verdichtung eine ungeordnete und ungewollte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich eintritt. Zudem weisen die genannten Nachverdichtungen eine hohe Anzahl von Wohneinheiten auf und führen aufgrund der erforderlich werdenden "Nebenanlagen" zu einer vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen. Vor diesem Hintergrund ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich weiterhin zu sichern

2. Bisheriges Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "G 157" beschlossen. Zur Sicherung der Planung wurde parallel die mit dem Geltungsbereich des "G 157" deckungsgleiche Veränderungssperre (G 157-VS) gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB beschlossen.

3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan "G 157" bildet die planungsrechtliche Grundlage für Maßnahmen der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundfläche) unterschreitet den in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m².

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor.

Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Die berührten Umweltbelange werden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet. Allerdings wird von der Möglichkeit, im Rahmen des § 13a-Verfahrens auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, kein Gebrauch gemacht. Zur Information der Bürgerschaft soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt werden.

4. Planungsinhalte des Bebauungsplanentwurfes

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf einen bisher noch unbeplanten Siedlungsbereich im Stadtteil Mainz-Gonsenheim und dient der planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulich prägenden Strukturen. Das Plangebiet wird zum weit überwiegenden Teil durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt. Die großen Grundstücke weisen großzügige Vorgarten- und Gar-

tenbereiche in den hinteren Grundstücksbereichen auf. Um die prägenden Strukturen des Gebietes zu erhalten, werden überwiegend Bestand sichernde Festsetzungen formuliert.

5. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage der in Planstufe I zu beschließenden Planung soll in einem nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren erfolgen. Im Anschluss an diesen Verfahrensschritt wird dann das Anhörverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. 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.

7. 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.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf*
- *Begründung*
- *Vermerk Vorkoordinierung*