

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0254/2021
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Mo 105	Datum 05.02.2021	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 23.02.2021

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	11.03.2021	Ö
Stadtrat	Entscheidung	24.03.2021	Ö

Betreff:

Bebauungsplanentwurf "An der Quellwiese (M 105)"

- 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, 19.02.2021

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 23.02.2021

gez. M. Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

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

Im Ortskernbereich von Mainz-Mombach sind qualitativ wie quantitativ nur unzureichend öffentliche Grün-, Spiel- und Freiräume vorzufinden. Die vorhandenen öffentlichen Freiräume sind zudem ungleichmäßig verteilt. Die an den Siedlungskörper angrenzenden wertvollen Naturräume (Mainzer Sand, Mombacher Rheinufer, Gonsbachtal) sind vom Ortskern aus fußläufig nur schwer zu erreichen. In Alt-Mombach sowie im Industrieviertel stehen nahezu keine öffentlichen Grünflächen zur Verfügung, sodass vorwiegend Platzanlagen eine besondere Bedeutung als öffentliche Räume einnehmen. Die zwischen Bahntrasse und Quellwiesstraße gelegenen privaten Kleingärten übernehmen eine wichtige Ausgleichfunktion für das verdichtete Gebiet sowohl in Bezug auf das Mikroklima, als auch auf das Wohnumfeld.

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. Der in Mainz zurzeit herrschende Wohnungsdruck und die steigenden Grundstückspreise führen dazu, dass auf vielen bisher ungenutzten Grundstücken versucht wird, eine bauliche Nutzung zu ermöglichen. So auch in dem Bereich der bisherigen Gartenstrukturen zwischen Quellwiesstraße, Nestlestraße und Bahntrasse. 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 17.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Quellwiese (M 105)" beschlossen. Zur Sicherung der Planung wurde parallel die mit dem Geltungsbereich des "M 105" deckungsgleiche Veränderungssperre (M 105-VS) gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB beschlossen.

3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan "M 105" 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 Ge-

brauch 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-Mombach und dient der planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulich prägenden Freiraumstrukturen in diesem Bereich. Insbesondere sollen die vorhandenen Gartenflächen als Grünflächen gesichert und somit auch die Wohnumfeldqualität im dicht besiedelten Ortskern Mainz-Mombach aufrechterhalten werden. Die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude sollen entsprechend ihres Nutzungsgefüges in der Umgebung als Mischgebiet sowie im Bereich des Mombacher Bahnhofes als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Um die prägenden Strukturen des Gebietes zu erhalten, werden überwiegend bestandsichernde 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*