



Antwort zur Anfrage Nr. 0187/2021 der SPD im Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim betr. Städtebauliche Entwicklung des Geländes östlich Standort Berufsfeuerwehr (SPD)

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

1. Welche Nutzung des Geländes inkl. des Areals des Betriebes Schrohe ist

- a) aktuell rechtlich möglich und wird**
- b) eine Änderung bereits geplant?**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mainz weist den betreffenden Bereich als bestehende gemischte Baufläche (M) aus. Im Nordwesten wird eine Fläche (Altlastenstandort) dargestellt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder bei denen der Verdacht einer Belastung besteht.

Aktuell besteht für das Areal kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Solange der sich in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan "B 165" nicht rechtskräftig ist, gilt das bisherige Baurecht für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke.

Da im Geltungsbereich keine anderen Bebauungspläne existieren, ist hier § 34 BauGB oder § 35 BauGB anzuwenden. Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Da in diesen Fällen stets eine Einzelfallprüfung erfolgt, kann die planungsrechtliche Beurteilung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches durchaus unterschiedlich ausfallen. Abhängig ist hierbei die Einbindung der Grundstücke in den vorhandenen Siedlungskörper und die umliegende Bebauung. Eine pauschale Aussage, ob für einzelne Grundstücke Baugenehmigungen möglich sind, kann daher nicht getroffen werden.

Eine bauliche Entwicklung auch von Teilbereichen des Grundstückes im Vorgriff auf das laufende Bauleitplanverfahren "B 165" erscheint aus der Sicht des Stadtplanungsamtes der Stadt Mainz nicht sinnvoll, ohne dass eine klare städtebauliche Konzeption für den gesamten Geltungsbereich definiert wurde. Sollte jedoch eine solche Entwicklung für den Geltungsbereich des "B 165" erkennbar sein, kann die Stadt Mainz plansichernde Instrumente, wie z. B. eine Veränderungssperre erlassen, um die Ziele des Bebauungsplanes "B 165" zu sichern.

Am 09.04.2014 erfolgte durch den Stadtrat der Stadt Mainz für den Bereich zwischen der Feuerwache und der Straße "Am Ostergraben" der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Südlich der Jakob-Leischner-Straße (B 165)". Dieser wurde mit der Zielsetzung beschlossen, das Areal im Geltungsbereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Die neu geplanten als auch die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen planungsrechtlich aufeinander abgestimmt bzw. gesichert werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine funktionierende verkehrliche Erschließung in diesem Bereich zu gewährleisten. Die entsprechende Vorlage (0421/2014) lag dem Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim am 02.04.2014 zur Kenntnis vor.

Weitere formelle Verfahrensschritte konnten zwischenzeitlich noch nicht durchgeführt werden. Ein Planentwurf, aus dem konkrete inhaltliche Festsetzungen abgeleitet werden können, wurde bisher noch nicht von den städtischen Gremien beschlossen.

2. Liegen der Stadt Anfragen bezüglich der künftigen Nutzung des Areals vor?

Der Bauverwaltung ist aktuell keine Anfrage bezüglich einer künftigen Nutzung des Areals bekannt. Sollte jedoch eine solche Entwicklung für den Geltungsbereich des "B 165" erkennbar sein, kann die Stadt Mainz plansichernde Instrumente, wie z. B. eine Veränderungssperre erlassen, um die Ziele des Bebauungsplanes "B 165" zu sichern.

3. Welche Voraussetzungen müssten rechtlich geschaffen werden, um auf dem Areal

a) eine Nutzung für Gewerbeflächen

b) eine Nutzung für Wohnraum

c) eine Nutzung für freigemeinnützige Einrichtungen, wie z. B. ein bürgerhausähnliches Gebäude

bzw. eine Kombination aus a, b und c zu ermöglichen?

Da für den Bereich bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, ist im Einzelfall zu prüfen, ob hier § 34 BauGB oder § 35 BauGB anzuwenden ist. Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "B 165" wird unter anderem die "Art der baulichen Nutzung" für das Areal festgelegt. Hierbei ist es im Planungsprozess möglich, Nutzungen, wie "Gewerbeflächen", "Wohnen" und "freigemeinnützige Einrichtungen wie ein Bürgerhaus" zu prüfen und im Areal, soweit erforderlich, als zulässige Art der Nutzung festzusetzen. Mit Rechtskraft eines Bebauungsplanes können die festgesetzten Nutzungen entsprechend realisiert werden. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass ohne Flächen im Eigentum der Stadt Mainz die Sicherung und Umsetzung von Gemeinbedarfsflächen im Zuge eines erforderlichen Umlegungsverfahrens nur unter schwierigen Bedingungen möglich sein werden.

4. Inwieweit besteht für den Ortsbeirat die Möglichkeit einer Einflussnahme bei der Meinungsbildung hierzu über einen empfehlenden Charakter hinaus?

Organe der Gemeinde sind der Gemeinderat (in Städten führt er die Bezeichnung "Stadtrat") und der Bürgermeister/Oberbürgermeister. Sie verwalten die Gemeinde nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO). Gemäß § 32 Absatz 2 Nr. 1 GemO kann der Stadtrat die Entscheidung über Satzungen nicht an Ausschüsse oder Ortsbeiräte übertragen.

Allerdings kann der Stadtrat für bestimmte Aufgabenbereiche zur Vorbereitung seiner Beschlüsse oder zur abschließenden Entscheidung entsprechende Ausschüsse bilden. Für die Bauleitplanung relevant ist innerhalb der Stadt Mainz der Bau- und Sanierungsausschuss (BSA). Die vom Stadtrat auf den BSA übertragenen Aufgaben sind in § 3 Absatz 6 der Hauptsatzung der Stadt Mainz dargelegt.

Eine Übertragung von Aufgaben an den Ortsbeirat, die die Bauleitplanung betreffen, wurde in der Hauptsatzung der Stadt Mainz nicht vorgenommen. In § 5 der Hauptsatzung der Stadt Mainz sind formelle Vorgaben zum Ortsbeirat, wie die Anzahl der Mitglieder, Zulassungsvoraussetzungen sowie Vorgaben zum Ortsvorsteher bzw. Stellvertreter enthalten.

Die Ortsbeiräte werden immer bei den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen in Form einer Anhörung beteiligt. Gemäß § 75 Abs. 2 Satz 1 GemO ist der Ortsbeirat zu allen wichtigen Fragen, die den Ortsbezirk berühren, vor der Beschlussfassung des Gemeinderates zu hören. Diese Anhörung gemäß § 75 Abs. 2 Satz 1 GemO erfolgt in der Stadt Mainz regelmäßig im Zuge der zweiten Stufe der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB [Anhörverfahren]).

In der Stadt Mainz werden die Ortsbeiräte gemäß der "Dienstanweisung Bauleitplanung" zweimal angehört. Sowohl bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als auch im Rahmen des Anhörverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt eine entsprechende Beteiligung.

Mainz, 05.03.2021

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete