

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1440/2021
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Mo 105	Datum 11.10.2021	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 26.10.2021			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	11.11.2021	Ö

Betreff: Bebauungsplan "An der Quellwiese (M 105)" (Planstufe II) hier: - Vorlage in Planstufe II - Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Mainz, 19.10.2021 gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung** empfiehlt, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu den o. g. Bauleitplanverfahren:

1. die Vorlage in Planstufe II,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

1. Anlass und Sachverhalt

In Alt-Mombach sowie im Industrieviertel stehen nahezu keine öffentlichen Grünflächen zur Verfügung, sodass vorwiegend Platzanlagen eine besondere Bedeutung als öffentliche Räume einnehmen. Zudem sind im Ortskernbereich von Mainz-Mombach qualitativ wie quantitativ nur unzureichend öffentliche Grün-, Spiel- und Freiräume vorzufinden. Die zwischen Bahntrasse und Quellwiesstraße gelegenen privaten Kleingärten übernehmen eine wichtige Ausgleichfunktion für das verdichtete Gebiet in Bezug auf das Mikroklima und 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 wird mit dem Bebauungsplan "M 105" vorwiegend das Ziel der Bestandssicherung hochwertiger und gewachsener, innerstädtischer Grünstrukturen sowie der Sicherung des Gebäudebestands innerhalb des Plangebiets verfolgt.

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. Am 24.03.2021 hat der Stadtrat die Satzung "M 105-VS/I" über die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre "M 105-VS" um ein Jahr beschlossen.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wurde auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt, obwohl dieser Schritt im Rahmen des § 13a-Verfahrens nicht erforderlich ist.

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Aushangverfahren in der Zeit vom 19.04.2021 bis einschließlich 03.05.2021. Aus der Öffentlichkeit gingen im Zuge dieses Verfahrensschrittes keine Stellungnahmen oder Anregungen ein.

Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

2.2 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anhörverfahren) erfolgte in der Zeit vom 25.05.2021 bis einschließlich 25.06.2021.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Natur- und Artenschutz
- Immissionsschutz
- Grünfestsetzungen
- Wasserwirtschaft
- Geh- und Fahrrechte

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

3. Änderung der Festsetzungen gegenüber der Planstufe I

Inhaltlich wurde der Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorgebrachten Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in einigen Punkten angepasst. Hierbei sind insbesondere folgende Änderungen am Planwerk erfolgt:

- Erhalt von Quartieren der Mauersegler und Haussperlinge
- Erhalt von Bäumen im öffentlichen und privaten Raum
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
- Festsetzung von Erhaltungsflächen zum artenschutzrechtlichen Lebensraumerhalt
- Wegfall des Geh- und Fahrrechtes in Teilen des Plangebiets
- Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 im Gewerbegebiet
- Festsetzung der zulässigen absoluten Grundfläche im Mischgebiet von 180 m²

4. 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.

5. Geschlechtsspezifische Folgen

Im Rahmen des Verfahrens wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht. Aufgrund der festgesetzten Planinhalte sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

6. Kosten

Zusätzliche öffentliche Flächen oder Maßnahmen über den Bestand hinaus wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht festgesetzt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind für die Stadt Mainz lediglich die Kosten für die Erstellung des Artenschutzgutachtens mit Baumerfassung und -bewertung angefallen. Diese belaufen sich auf 7.684,43 Euro.

7. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage des in Planstufe II beschlossenen Planentwurfs soll in einem nächsten Schritt die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Anlagen:

- *Bebauungsplan inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Vermerk über die Vorkoordinierung mit den städtischen Fachämtern*
- *Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*
- *Artenschutzgutachten mit Baumerfassung und -bewertung*