

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1727/2021
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Wei 106	Datum 16.12.2021	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Weisenau	Anhörung	26.01.2022	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	27.01.2022	Ö
Stadtrat	Entscheidung	09.02.2022	Ö

<p>Betreff: Bebauungsplanentwurf "Moritzstraße (W 106)" (Planstufe I) hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB - Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Vorlage in Planstufe I - Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 22.12.2021</p> <p>gez. Marianne Grosse</p> <p>Beigeordnete</p>
<p>Mainz, 11.01.2022</p> <p>gez.</p> <p>Michael Ebling Oberbürgermeister</p>

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Weisenau**, 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. das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen,
3. die Vorlage in Planstufe I,
4. 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 entgegengesteuert. Zur Steuerung einer baulichen Nachverdichtung wurden bereits in verschiedenen Stadtteilen Bebauungspläne aufgestellt. Diese Bauleitplanung wurde sowohl von den dort wohnenden Bürger:innen als auch von den Ortsbeiräten positiv aufgenommen. Im vorliegenden Fall gilt dies nunmehr für einen räumlichen Teilbereich im Stadtteil Mainz-Weisenau, der grob durch die Grundstücke entlang der "Moritzstraße" sowie der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" umschrieben werden kann.

Für diesen räumlichen Bereich 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 großen Grundstücke sowie die hohen Grundstückspreise führen dazu, dass die Tendenz besteht, Bauvorhaben mit größtmöglicher Ausnutzung, die nach dem geltenden o. g. Bauplanungsrecht möglich sind, auszuführen. Zusätzlich weisen diese Vorhaben eine hohe Anzahl an Wohneinheiten auf. Diese hohe Anzahl führt durch die für diese Nutzung erforderlichen "Nebenanlagen" zu einer vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen und Versiegelung der Vorgarten- und Gartenbereiche. Bisher unversiegelte Grün- und Freiflächen werden bebaut. Des Weiteren erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Dies alles hat negative Auswirkungen auf die Wohnqualität des Gebietes. Im Bereich der "Moritzstraße" wurde bereits ein Vorhaben realisiert, welches auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt wurde, durch seine äußeren Abmessungen aber zu einer Ausweitung der Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB für zukünftige Bauvorhaben beiträgt.

Die Realisierung weiterer derartiger Bauvorhaben mit erhöhter Ausnutzung 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.

Weitere Bauvorhaben mit gleicher oder ähnlicher "Zielsetzung" würden zu einer städtebaulich nicht mehr vertretbaren Nachverdichtung führen. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat der Stadt Mainz die Aufstellung des Bebauungsplanes "Moritzstraße (W 106)" 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 10.02.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Moritzstraße (W 106)" gefasst, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes zu sichern und städtebauliche Spannungen zu vermeiden.

2.2 Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung für den Bereich des Bebauungsplanes "Moritzstraße (W 106)" hat der Stadtrat der Stadt Mainz in seiner Sitzung am 10.02.2021 gemäß den §§ 14 und 16 Abs. 1 BauGB die Veränderungssperre "W 106-VS" als Satzung beschlossen.

2.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.03.2021 bis einschließlich 02.04.2021.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Denkmalschutz
- Immissionsschutz
- Natur- und Artenschutz
- Wasserwirtschaft, Versickerung
- Klima
- Boden/Baugrund
- Radonvorsorge
- Verkehrliche Belange

Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

3. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Da es sich bei dem Bebauungsplan "W 106" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan "W106" zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb des "Grenzwertes" von 20.000 m², bis zu dem ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchgeführt werden kann.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich. Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich. Sämtliche umweltrelevanten Aspekte werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aber dennoch berücksichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Ein Verzicht wurde jedoch nicht angedacht, die frühzeitige Beteiligung ist bereits erfolgt.

Trotz der möglichen Verfahrenserleichterungen, die eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nicht erfordert, soll dieser Verfahrensschritt dennoch durchgeführt werden, um der Öffentlichkeit bereits frühzeitig die Möglichkeit zu geben, sich über die Planungsinhalte zu informieren und sich in die Planung einzubringen.

4. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Aufgrund verkehrlicher Belange innerhalb des benachbarten Bebauungsplanes "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" wurde der Einmündungsbereich "Wormser Straße / Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße" in dessen räumlichen Geltungsbereich aufgenommen. Die Fläche wird entsprechend aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Moritzstraße (W 106)" herausgenommen. Zur Anpassung des Geltungsbereiches ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "W 106" erstreckt sich über ein bereits bebautes Gebiet im Stadtteil Weisenau. Er umfasst Flächen in der Gemarkung Weisenau, Flur 1 und 6 und wird begrenzt:

im Nordosten durch:

- die hinteren Grenzen der Grundstücke nordöstlich der "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße",
- die "Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße", ausgenommen des Flurstücks Flur 6, Flst. 56/78,
- sowie die "Wormser Straße",

im Südosten durch:

- die Kante der Bebauung in Abgrenzung des ehemaligen Steinbuchgeländes,

im Südwesten durch:

- die Kante der rückwärtigen Grundstücksgrenzen im südwestlichen Bereich der "Moritzstraße",

im Nordwesten durch:

- die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke südlich der "Chattenstraße",
- sowie die Flurstücke Flur 1, Flst. 670/3, Flst. 671/1 und Flst. 672/9.

6. 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. In diesem Zuge soll insbesondere eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude und der zulässigen Gebäudegrundflächen erfolgen. Darüber hinaus gilt es die vorhandenen, überwiegend offenen und kleinteiligen Gebäudestrukturen zu sichern.

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

7. 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 Wohneinheiten

pro Gebäude planungsrechtlich zulässig sind, werden keine Regelungen zum sozialen Wohnungsbau erforderlich.

8. 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.

9. 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.

10. 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*