

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0531/2022
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Dr 31	Datum 11.04.2022	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 03.05.2022			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	19.05.2022	Ö

Betreff: Bebauungsplan "Am Römerquell (D 31)" (Planstufe II) hier: - Vorlage in Planstufe II - Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Mainz, 20.04.2022 gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

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

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

1. Anlass und Sachverhalt

Zur Steuerung der Nachverdichtung strebt die Stadt Mainz an für einen größeren räumlichen Teilbereich im Stadtteil Mainz-Drais einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Bereich umfasst grob die Straßen "Am Stumpf", "Am Römerquell", "Universitätsstraße", "Rheingaublick", "Am Südhang" und einen Teil der "Daniel-Brendel-Straße. Für diesen räumlichen Bereich nordwestlich des Ortskerns 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 sich abzeichnende Nachverdichtung führt durch die entstehende Wohnungsanzahl und der erforderlichen "Nebenanlagen" zu einer vermehrten Inanspruchnahme von Freiflächen und Versiegelung der Vorgartenbereiche. Bisher unversiegelte Grün- und Freiflächen werden versiegelt. Des Weiteren erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Dies alles hat negative Auswirkungen auf die Wohnqualität des Gebietes.

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 25.09.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Am Römerquell (D 31)" gefasst, um den Gebietscharakter des Gebietes zu erhalten und andererseits den Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauungen bereits bebauter Grundstücke vorzugeben. In diesem Zuge soll insbesondere eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten und der zulässigen Gebäudegrundfläche erfolgen. Darüber hinaus gilt es die vorhandene überwiegend offene kleinteilige Struktur zu sichern und die im Gebiet besonders ausgeprägten Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen von einer Bebauung frei zu halten.

Mit Beschluss vom 03.06.2020 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst, um den Geltungsbereich geringfügig zu erweitern. Hierbei wurden die eigenständigen Gartenparzellen der Bebauung in der Universitätsstraße in den Geltungsbereich aufgenommen.

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.10.2019 bis einschließlich 28.11.2019 und in Form eines "Scopingtermins" am 28.11.2019.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Immissionsschutz
- Natur- und Artenschutz
- Wasserwirtschaft, Versickerung
- Klima
- Archäologische Funde
- Boden/Baugrund
- Radonvorsorge

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Aushangverfahren in der Zeit vom 29.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020 im Stadtplanungsamt. Als zusätzlicher Service für die Bürgerinnen und Bürger konnten die Planunterlagen während des gleichen Zeitraums im Internet eingesehen werden

Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere Fragen zu folgenden Themenbereichen erörtert:

- Zulässige Grundstücksausnutzung
- Vorgaben zur Dachgestaltung
- Zahl der Wohneinheiten
- Erweiterung der festgesetzten Baugrenzen
- Verzicht auf eine Dachbegrünung
- Zulässige Zufahrtsbreiten

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

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurden mehrere Änderungen an der Planung vorgenommen. Eine Auflistung der vorgenommenen Änderungen erfolgt unter Punkt 3 dieser Beschlussvorlage.

2.4 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.11.2020 bis einschließlich 04.01.2021.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Natur- und Artenschutz
- Grünfestsetzungen
- Wasserwirtschaft

Der Vermerk zur Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

3. Änderungen gegenüber der Planstufe I

Inhaltlich wurde der Bebauungsplanentwurf auf Grundlage der vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Ergebnisse des zwischenzeitlich fertig gestellten Umweltberichtes in einigen Punkten angepasst. Hierbei sind insbesondere folgende Änderungen am Planwerk erfolgt:

- Erhalt der öffentlichen Grünfläche in der Daniel-Brendel-Straße
- Erhöhung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten im überwiegenden Geltungsbereich von 2 auf 3
- Erhöhung der zulässigen absoluten Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet von 150 m² auf 180 m²

- Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 auf 0,3
- Reduzierung der Zufahrtsbreite für Reihenhäuser
- Erhalt von Bäumen im öffentlichen Raum
- Festsetzung zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen
- Installation von Nisthilfen
- Festsetzungen zu Vorgärten
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bezugsgrößen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen im allg. Wohngebiet
- Bezugsgrößen zur Begrünung der Fläche für den Gemeinbedarf
- Beleuchtung außerhalb von Gebäuden
- Ergänzung der Hinweise zum besonderen Artenschutz, Vogelschlag, Nisthilfen, Baumschutz, Pflanzenvorschlagsliste etc.

6. 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 WE vorgesehen sind, werden keine Regelungen zum sozialen Wohnungsbau erforderlich.

7. Geschlechtsspezifische Folgen

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

8. 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 Umweltberichtes angefallen. Diese belaufen sich auf 29.363,25 Euro.

9. Weiteres Verfahren

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

Anlagen:

- *Bebauungsplan inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Begründung inkl. Umweltbericht*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*
- *Vermerk frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung*
- *Vermerk Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange*
- *Umweltrelevante Informationen und Stellungnahmen*