

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1098/2022
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Dr 31	Datum 19.07.2022	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 16.08.2022			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	08.09.2022	Ö
Stadtrat	Entscheidung	21.09.2022	Ö

<p>Betreff: Bauleitplanverfahren "Am Römerquell (D 31)" (Satzungsbeschluss)</p> <p>Bebauungsplanentwurf " Am Römerquell (D 31)" hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB - Vorlage der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 22.07.2022</p> <p>gez. Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz, 16.08.2022</p> <p>gez. Michael Ebling Oberbürgermeister</p>

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt / der **Stadtrat** beschließt zu dem o. g. Bauleitplanverfahren:

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
2. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den o. g. Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gemäß § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB.
3. die Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB/ § 10 Abs. 4 BauGB.

Sachverhalt

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.

Ziel des Bebauungsplanes "D 31" ist es, einerseits den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes zu erhalten, andererseits den Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Neubebauungen bereits bebauter Grundstücke vorzugeben, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes zu sichern und städtebauliche Spannungen zu vermeiden. 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. Aufgrund der im Gebiet besonders ausgeprägten Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen diese künftig von einer Bebauung freigehalten werden.

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 Veränderungssperre

Ebenfalls in der Sitzung am 25.09.2019 erfolgte auch der Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB, die mit Bekanntmachung am 11.10.2019 in Kraft getreten ist.

Mit dieser Veränderungssperre wird erreicht, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die den städtebaulichen Zielen entgegenstehen würden, nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 30.06.2021 wurde die erlassene Veränderungssperre "D 31-VS" um ein weiteres Jahr verlängert. Die Veränderungssperre endet automatisch mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "D 31".

2.3 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 "Scoping-termins" 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

2.4 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.

2.5 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.

2.6 Offenlage

In der Zeit vom 30.05.2022 – 01.07.2022 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlage des Bauleitplangentwurfes durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage wurden seitens mehrerer Bürger:innen Anregungen vorgebracht. Diese zielten im Wesentlichen auf folgende Themenbereiche ab:

- Ausnutzbarkeit der Grundstücke
- Zulässige Zahl der Wohneinheiten

Darüber hinaus wurden durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage folgende Themen vorgebracht:

- Wasserwirtschaft
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die hierbei vorgebrachten Themenbereiche wurden bereits überwiegend in den vorhergehenden Verfahrensschritten umfassend untersucht und abgearbeitet, bzw. sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und werden auf Basis anderer Genehmigungsverfahren behandelt. Auch eine erneute Prüfung führte nicht zu einer geänderten Einschätzung - Änderungen an der Planung ergaben sich hieraus nicht.

Der umfassende Vermerk zur Offenlage ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

3. 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.

Die Voraussetzungen zur Anwendung der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung liegen damit nicht vor.

4. Geschlechtsspezifische Folgen

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

5. 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 und die artenschutzrechtliche Stellungnahme angefallen. Diese belaufen sich auf 29.363,25 Euro.

6. Klimatologische Auswirkungen

Die vorliegende Planung führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des lokalen Klimas. Die textlichen Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke einschließlich der unterbauten Flächen sowie der Gebäude bewirken zudem eine verringerte Aufheizung der Baumaterialien und fördern aktiv die Bildung von Kaltluft. Die zumindest extensive Begrünung von Flachdächern für Nebenanlagen und die intensive Begrünung von Fassadenabschnitten und in erster Linie der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksflächen wirkt dem zu erwartenden Klimawandel entgegen und ist gleichzeitig eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel.

Die Errichtung von Anlagen zur solaren Energienutzung ist im gesamten Quartier möglich. Im Falle einer Verwirklichung können durch die regenerative Erzeugung von Strom und oder Wärme Emissionen von Kohlenstoffdioxid vermieden oder reduziert und Beiträge zur Erreichung der Klimaneutralität geleistet werden.

Im Einzelnen sind im "D 31" folgende klimarelevante Festsetzungen enthalten:

- Begrenzung der Versiegelung der privaten Grundstücke
- Mindestbegrünung privater Grundstücksflächen
- Umsetzung einer Dachbegrünung für Flachdächer
- Begrünung geschlossener Fassadenbereiche
- Begrünung von unterbauten Flächen (z.B. Tiefgaragen)
- Überstellung von Stellplätzen mit Bäumen

7. Weiteres Verfahren

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "Am Römerquell (D 31)" gefasst werden.

Anlagen:

- *Bebauungsplan inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Begründung inkl. Umweltbericht*
- *Vermerk frühzeitige Behördenbeteiligung*
- *Vermerk frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung*
- *Vermerk Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange*
- *Vermerk Offenlage*
- *Artenschutzgutachten mit Baumerfassung*
- *Zusammenfassende Erklärung*